



ทริสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เคทีบีเอสที มีกซ์

สารบัญ

	หน้า
สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ข้อมูลทั่วไป	11
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	12
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	51
ปัจจัยความเสี่ยง	65
ข้อพิพาททางกฎหมาย	110
ข้อมูลสำคัญอื่น	110
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	111
โครงสร้างการจัดการ	115
การกำกับดูแลกองทรัสต์	153
ความรับผิดชอบต่อสังคม	183
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	185
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	186
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	196
ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	199
รายงานความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	205
รายงานงบการเงิน	

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์

ปี 2564 ถือเป็นปีที่มีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ (“กองทรัสต์ KTBSTMR”) เนื่องจากได้นำหน่วยทรัสต์เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เป็นวันแรก โดยได้เข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วงระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ อาคารคลังสินค้าและโรงงาน (Warehouse and Factory) อาคารสำนักงาน (Office) และอาคารศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ (Community Mall) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งทุกโครงการมีศักยภาพในการเติบโตสูงในระยะยาว ซึ่งมีมูลค่ากองทรัสต์ KTBSTMR รวม 3,015 ล้านบาท จุดเด่นของกองทรัสต์ KTBSTMR คือการกระจายลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายประเภท ซึ่งเป็นการจัดหารายได้จากธุรกิจหลายประเภท เพื่อกระจายความเสี่ยง พร้อมสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงสม่ำเสมอในระยะยาว ทุกช่วงสภาวะเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจในช่วงที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 แต่สำหรับกองทรัสต์ KTBSTMR ที่มีทรัพย์สินหลากหลายประเภททั้ง อาคารสำนักงาน คอมมูนิตีมีอลล์ คลังสินค้า และโรงงาน เนื่องจากมีการกระจายความเสี่ยงการลงทุนกลุ่มธุรกิจที่ลงทุนได้เป็นอย่างดี และเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ถือว่าได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อย อีกทั้งการบริโภคภายในประเทศ อุตสาหกรรมการผลิต รวมถึงการส่งออก ยังสามารถขยายตัวและเติบโตได้ดี ในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลบวกให้แก่กองทรัสต์ KTBSTMR สามารถประสบความสำเร็จในการดำเนินงานสูงกว่าเป้าหมายที่วางแผนไว้ โดยปัจจุบันกองทรัสต์ KTBSTMR มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 134,000 ตารางเมตร มีความหลากหลายของธุรกิจของผู้เช่า รวมจำนวน 10 ประเภทธุรกิจ โดยทุกโครงการมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่าร้อยละ 90 ต่อเนื่องมาโดยตลอด

เมื่อต้นปี 2565 กองทรัสต์ KTBSTMR ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตามกำหนดที่คาดการณ์ไว้ จากผลมติอนุมัติของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 ที่ผ่านมา โดยการลงทุนในทรัพย์สิน 1 โครงการ มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 750 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโครงการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) บนทำเลมีศักยภาพเติบโตสูงในระยะยาว ช่วยเสริมความแข็งแกร่งทางโครงสร้างการลงทุน และกระจายความเสี่ยง เพิ่มความหลากหลายให้แก่กองทรัสต์ KTBSTMR ทำให้ปัจจุบันกองทรัสต์ KTBSTMR มีการลงทุนในประเภทธุรกิจของทรัพย์สินที่ผสมผสานประเภทอุตสาหกรรมที่หลากหลายทั้ง คลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงาน คอมมูนิตีมีอลล์ และศูนย์รับฝากข้อมูล โดยทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ที่สำคัญของประเทศ โดยมีความหลากหลายของผู้เช่า ไม่ได้กระจุกตัวเพียงอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง รวมทั้งสิ้นจำนวน 4 ประเภทอุตสาหกรรม ส่งผลให้กองทรัสต์ KTBSTMR เป็นกองทรัสต์อิสระแรกของไทยที่มีการผสมผสานการลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรม

สุดท้ายนี้ทางคณะกรรมการ และผู้บริหารของ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ได้ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนในการร่วมลงทุนในกองทรัสต์ KTBSTMR มาโดยตลอด ทางบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืน และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านต่อไป เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน ด้วยการดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพลติ ภูมิวงษนะ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

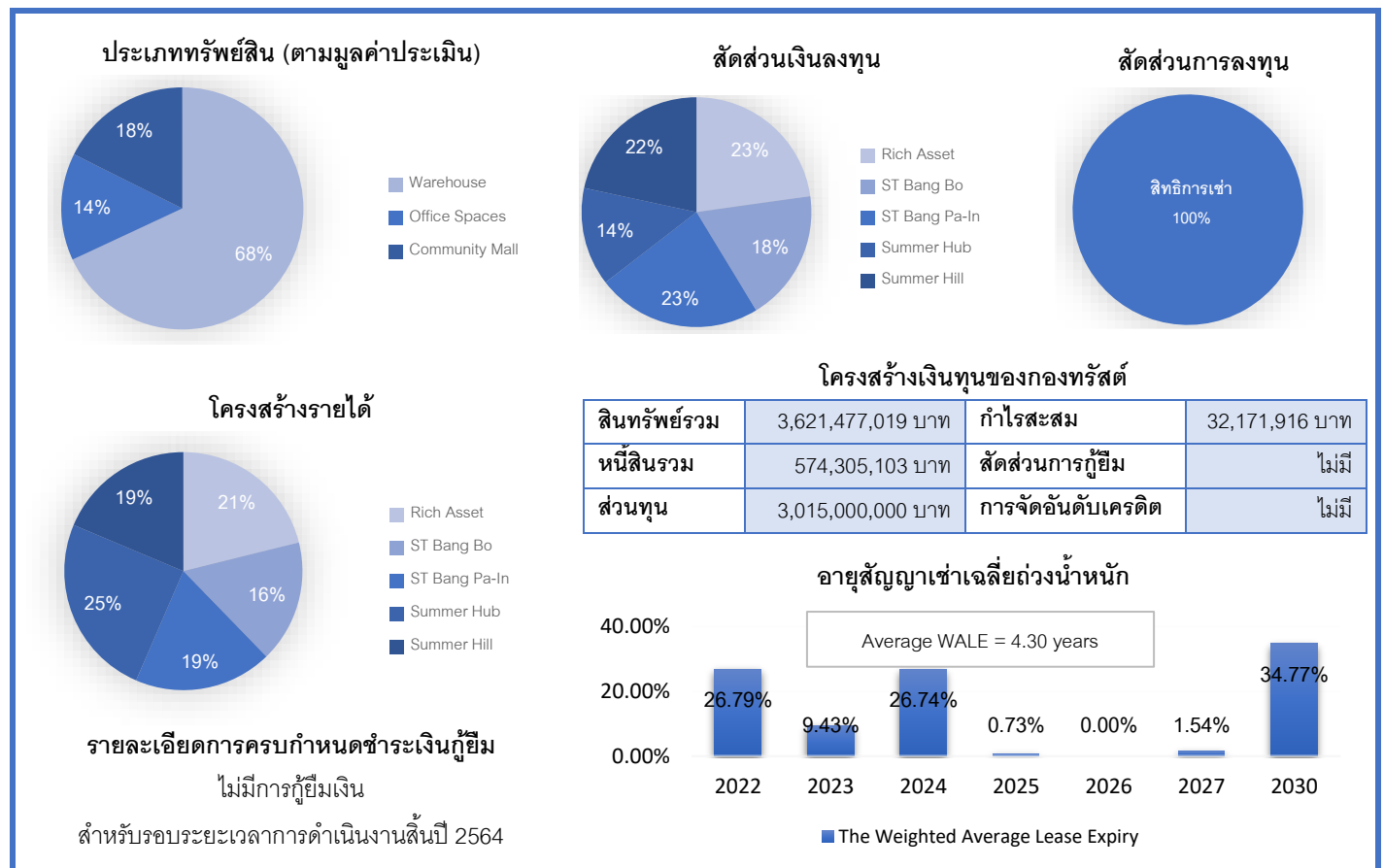
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ 7 พฤศจิกายน 2594

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	KTBSTMR
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	2 พฤศจิกายน 2564
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	2,954.70	ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2564 (บาท)	9.80
จำนวนหน่วย	301,500,000	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	3,015
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	3,047.17	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1067
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	4.30	Price/NAV (เท่า)	0.9697
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	5 กุมภาพันธ์ 2564	พาร์ (บาทต่อหน่วย)	10.00



ราคาประเมินทรัพย์สิน

	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)		
	บจก.เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส	บจก.เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส	บจก. เอียร์ แอปไพร์ชัล
โครงการวิช แอสเซ็ท	632.30		662.00
โครงการเอสที บางบ่อ	527.40	528.50	
โครงการเอสที บางปะอิน	668.50	668.80	
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	392.80	385.00	
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	477.90	476.20	

ราคาประเมิน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม 2564

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60,000,000	19.90%
2	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	27,438,700	9.10%
3	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน) (IB)	15,000,000	4.98%
4	บริษัท บาโฮมา จำกัด	10,000,000	3.32%
5	น.ส.พัทธวิภา ไพรัชเวทย์	5,000,000	1.66%

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)	49%
การถือครองหุ้นต่างด้าวในปัจจุบัน	0.01%

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

หากกองทรัสต์ระดมทุน

จำนวนไม่เกิน 3,015.00 ล้านบาท

รายการประมาณการสำหรับช่วงระยะเวลา 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565	ตามประมาณการซึ่งผ่านการ สอบทานโดยผู้สอบบัญชี
ประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานปกติ	6.75%
ประโยชน์ตอบแทนจากการสนับสนุนผลตอบแทน	-
เงินลงทุน	0.27%
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	7.02%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(บาทต่อหน่วย)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

รายการ	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
ประโยชน์ตอบแทนไม่รวมการประกันรายได้	0.0860	0.0860
ประโยชน์ตอบแทนจากส่วนของประกันรายได้	0.0179	0.0179
รวมประโยชน์ตอบแทน	0.1039	0.1039
เงินลงทุน	-	-

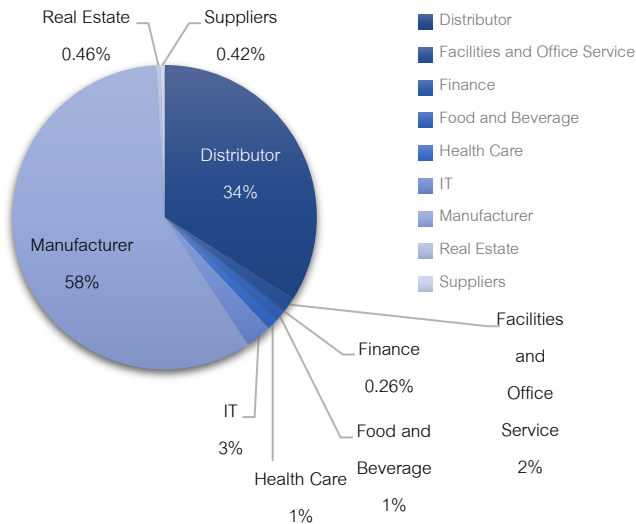
หมายเหตุ * รอบระยะเวลาการดำเนินงานของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 2 พ.ย. 2564 – 31 ธ.ค. 2564

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

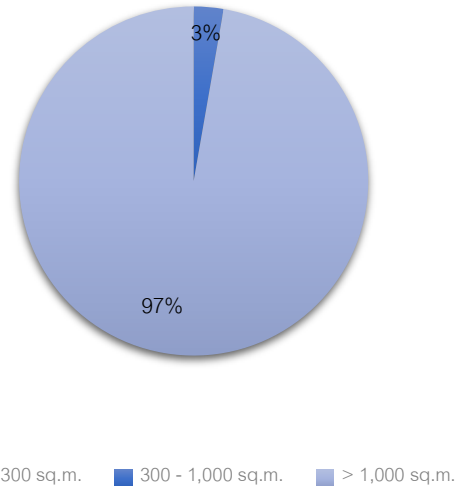
รายการ การสนับสนุนผลตอบแทน	โครงการ ริช แอสเซ็ท	โครงการ เอสที บางป่อ	โครงการ เอสที บางปะอิน	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	โครงการซัมเมอร์ ฮับ
ระยะเวลา	8 พ.ย. 2564 – 7 พ.ย. 2565			8 พ.ย. 2564 – 7 พ.ย. 2567	
จำนวนปี	ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			ตลอดระยะเวลา 3 ปี โดยคราวแรกมีระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่สัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด และล่าสุดมีการขยายระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี	
เงื่อนไข	สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือ สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)			- สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือสำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) -ชดเชยค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ทางเดิน (Corridor) -ชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ	
ประมาณการจำนวนเงิน (ล้านบาท)	10.61	24.80		7.00	26.34
ข้อมูลผู้สนับสนุน	RAC หรือ RADP	STPL		STHILL	STHUB
อันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับ				

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

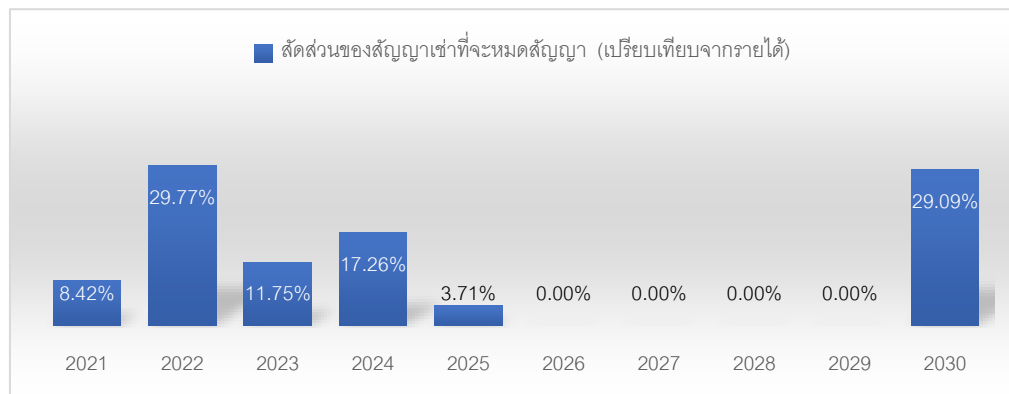
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



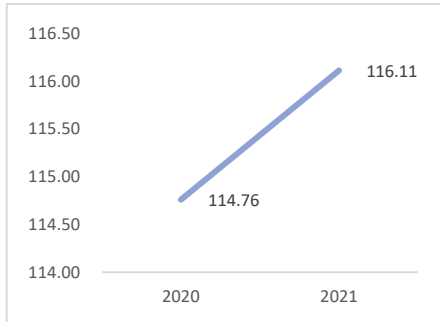
อัตราการใช้สัญญาของผู้เช่า

ปี 2021	ร้อยละ
RA	68.97%
STBB	76.42%
STBP	-
STHUB	100.00%
STHUIILL	96.88%

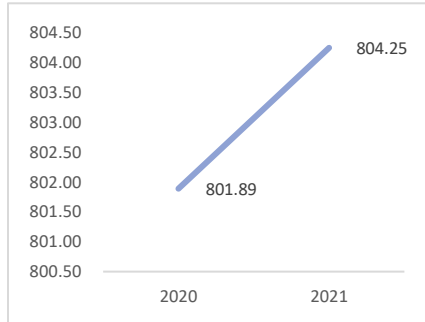
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (Average Rental Rate, THB/sq.m./m.)

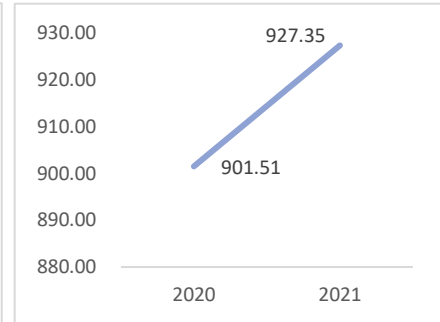
คลังสินค้า



อาคารสำนักงาน

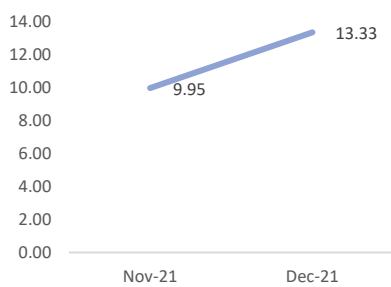


ศูนย์การค้า

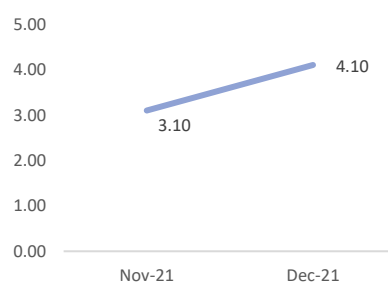


รายได้ (Revenue, THB,mn)

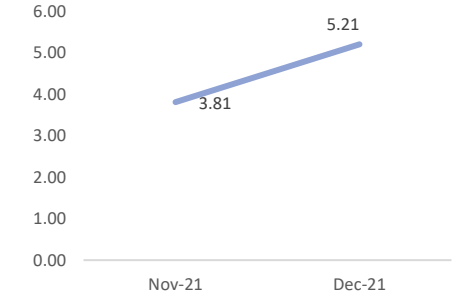
คลังสินค้า



อาคารสำนักงาน

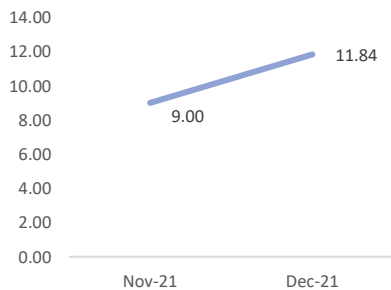


ศูนย์การค้า

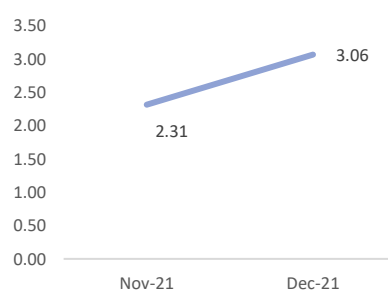


กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA, THB,mn)

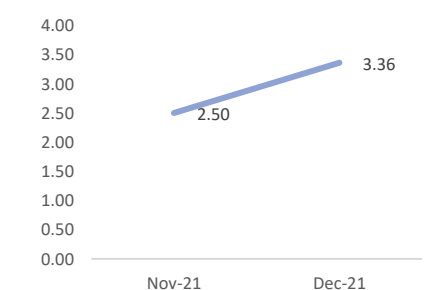
คลังสินค้า



อาคารสำนักงาน



ศูนย์การค้า



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2 พฤศจิกายน 2564 - 31 ธันวาคม 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ (บาท)	39,764,114
รายได้อื่น (บาท)	3,500
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	32,171,916
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	32,171,916
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.1067
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.1039
ส่วนของลดทุน (บาท)	-
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.16
ดอกเบี้ย (บาท)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (บาท)	(2,987,575,886)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (บาท)	3,015,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ (บาท)	27,424,114
สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	3,047,171,916
มูลค่าตลาด/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.9697
ผลประโยชน์ตอบแทน/ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (%) 30 ธันวาคม 2564	1.0652
มูลค่าตลาด (บาท)	2,954,700,000
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	9.80

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติม โดยผลการดำเนินงานรอบตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก) กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก จำนวน 39.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.79 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมจำนวน 9.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.28 ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายหลักสำหรับการดำเนินงานเป็นผลทำให้ในรอบระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 32.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.02 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,621.48 ล้านบาท โดยมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,047.17 ล้านบาท และมีมูลค่าหน่วย 10.1067 บาทต่อหน่วย โดยกองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินในรอบระยะเวลาการดำเนินงานดังกล่าว

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่นๆ
- ☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

- ไม่มีการกู้ยืมเงินสำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงานสิ้นปี 2564

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ
- ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และ/หรือ อาคารสำนักงานให้เช่า
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ

- ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ออกร์ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี
- ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านถนนซอยสุขุมวิทซอย 46 ซึ่งอยู่ทางด้านข้างฝั่งของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด
- ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสทีบางปะอินถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ
- ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่
- ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเชื่อมป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน
- ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของกองทรัสต์ในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่น ซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบัน ตามข้อสัญญาที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่นั้น
- ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงทางการเมือง
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม
- ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต
- ความเสี่ยงจากผลกระทบของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริงในปี 2564 (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,578,304	4.91%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,384,478	4.30%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	156,951	0.49%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2,680,010	8.33%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	240,000	0.75%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	3,293,096	10.24%
ค่าใช้จ่ายอื่น	297,999	0.93%
ต้นทุนทางการเงิน	3,493,908	10.86%

หมายเหตุ: ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) ที่ถูกบันทึกตามมาตรฐานบัญชี

ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์
ที่อยู่

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุม
วัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์

02-351-1800 กด 3

URL

www.ktbstmr.com

ผู้ดูแลผลประโยชน์
ที่อยู่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขต
พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์

02-673-3999

URL

www.kasikornasset.com

1. ข้อมูลทั่วไป : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	KTBSTMR
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
รูปแบบการเข้าลงทุน	เข้าลงทุนในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า/โรงงาน, สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร/งานระบบสำนักงานและคอมมูนิตีมอลล์ เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี
ทุนชำระแล้ว	3,015,000,000 บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์

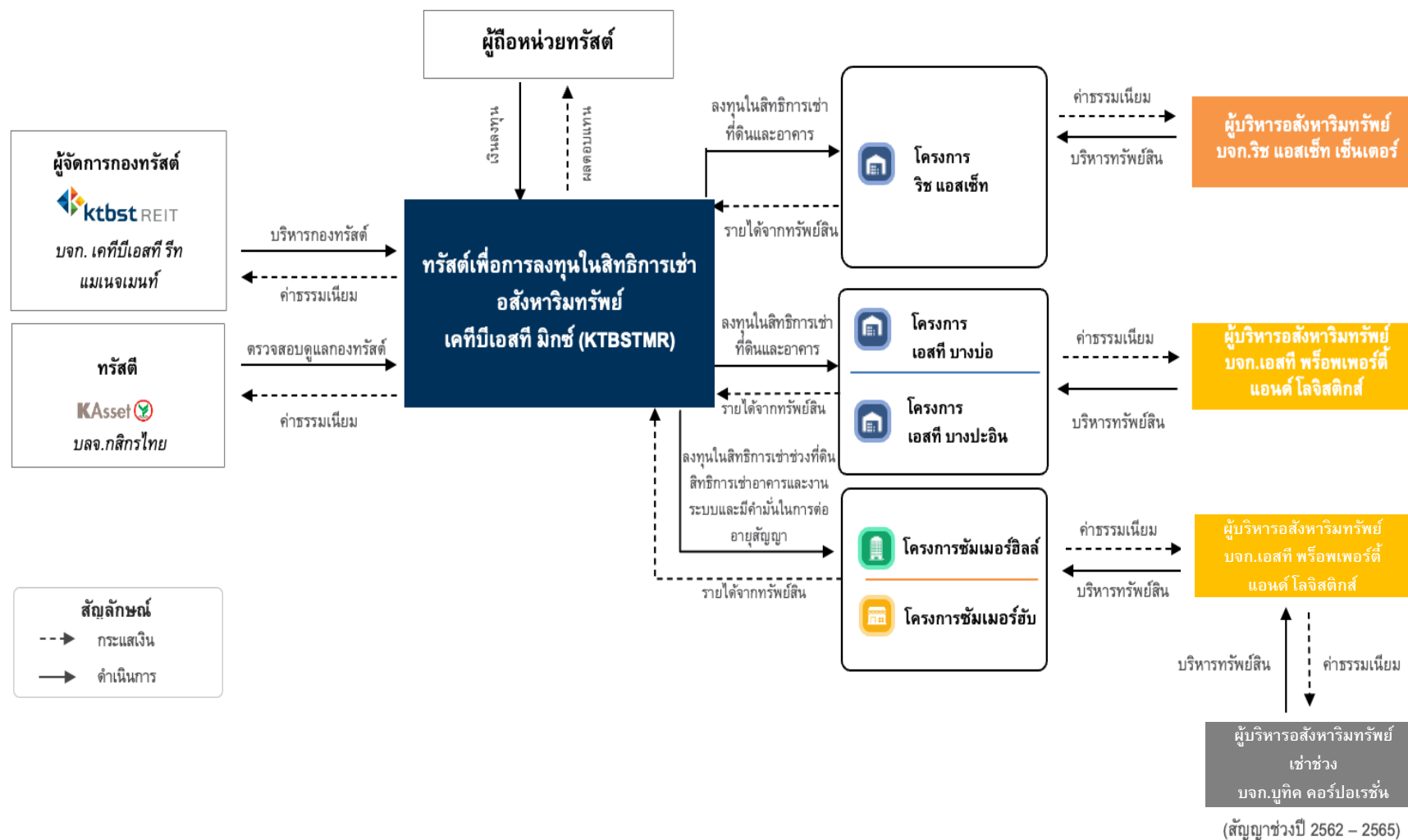
2.1 วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง (1) บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด หรือ “RAC” และ (2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด หรือ “STPL” ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“KASSET”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว สิทธิการเช่าช่วงระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการสำหรับบางโครงการ โดยลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) (2) อาคารสำนักงาน (Office) และ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซต และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

โครงสร้างของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์, ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

โดยเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ของทรัพย์สิน 1 โครงการ มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 750 ล้านบาท ในโครงการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)

ส่งผลให้ปัจจุบันกองทรัสต์มีการลงทุนในประเภทธุรกิจของทรัพย์สินที่ผสมผสานประเภทอุตสาหกรรมที่หลากหลายทั้งอาคารคลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงาน คอมมูนิตีมีอลล์ และ ศูนย์รับฝากข้อมูล รวมทั้งสิ้นจำนวน 4 ประเภทอุตสาหกรรม

2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.3.1 ธุรกิจรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.3.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

	ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1.	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์

2.3.1.2 รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไขของผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน
ผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำการใน นามของกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหาร ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ในการบริหารจัดการการ ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการ ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดอัตราที่คาดว่าจะเรียก

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไขของผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน
		โดยมีความรู้ความเข้าใจ ในการบริหารจัดการ ทรัพย์สินประเภท คลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า เป็นอย่างดี	เก็บในปีแรกไม่เกินร้อยละ 0.285 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ และหลังจากนั้น ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิ การใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อย กว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ที่ลงทุน และมีเพดาน อัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อย ละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์ 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน 2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee): อัตราไม่ เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ในแต่ละคราว (ยกเว้นการได้มา ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ลงทุน) 2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่าย ไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่ เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของ

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไขของผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน
			กองทรัสต์ในแต่ละคราว ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไป ตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งทั้งอัตรา พื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียม ในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียม ประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรม เดียวกัน

2.3.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์

2.3.2.1 รายชื่อทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์

	ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์	การประกอบธุรกิจและความสัมพันธ์
1.	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET”)	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
2.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยธนาคาร กสิกรไทยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ KASSET

2.3.2.2 รายละเอียดธุรกรรมการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
KASSET	KASSET ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	KASSET มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย KASSET มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	KASSET จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาสินทรัพย์โดยคิดเป็นอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.35 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ 5 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ตามในกรณีที่กองทรัสต์มีได้มาหรือการจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน(Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชีค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ (out-of-pocket) เช่น ค่าธรรมเนียมต่างๆ ของหน่วยงานรัฐ ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ค่าจ้างผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น และ - เพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อวางตู้ ATM จำนวน 1 เครื่อง โดยสัญญาบริการพื้นที่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยมีค่าบริการเท่ากับประมาณ 8,000 บาทต่อเดือน และค่าบริการตลอดอายุสัญญาประมาณ 96,000 บาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



	โครงการริช แอสเซ็ท	โครงการเอสที บางบ่อ	โครงการเอสที บางปะอิน	โครงการซัมเมอร์ฮับ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
สถานที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ	อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า	สำนักงาน	คอมมูนิตีมีอลล์
จำนวนโครงการ	8 โครงการ (โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2)	1 โครงการ	1 โครงการ	1 โครงการ	1 โครงการ
จำนวนอาคาร	41 คลังสินค้า/โรงงาน	9 คลังสินค้า/โรงงาน	3 คลังสินค้า 1 อาคารห้องเย็น	1 อาคาร	1 อาคาร
ขนาดที่ดิน โดยประมาณ	30-1-35.4 ไร่	41-1-94.3 ไร่	40-3-9.0 ไร่	1-1-31 ไร่	2-1-98 ไร่
พื้นที่อาคารให้เช่า โดยประมาณ	40,385.67 ตร.ม.	37,656.00 ตร.ม.	43,578.00 ตร.ม.	5,147.36 ตร.ม.	5,138.45 ตร.ม.

	โครงการริช แอสเซ็ท	โครงการเอสที บางบ่อ	โครงการเอสที บางปะอิน	โครงการซัมเมอร์ฮับ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
รูปแบบในการลงทุนของกองทรัสต์	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า	ที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร: สิทธิการเช่า	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ:กรรมสิทธิ์	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ:กรรมสิทธิ์
ระยะเวลาในการลงทุน	30 ปี	30 ปี	30 ปี	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วงประมาณ 29 ปี และมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมอายุคงเหลือ 30 ปี) อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าประมาณ 29 ปีและมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมอายุคงเหลือ 30 ปี)	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วงประมาณ 29 ปี และมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมอายุคงเหลือ 30 ปี) อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าประมาณ 29 ปีและมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมอายุคงเหลือ 30 ปี)
ระยะเวลาการลงทุนคงเหลือ	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	8 พฤศจิกายน 2564	8 พฤศจิกายน 2564	8 พฤศจิกายน 2564	8 พฤศจิกายน 2564	8 พฤศจิกายน 2564
ราคาทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	685,500,000 บาท	558,000,000 บาท	699,000,000 บาท	417,000,000 บาท	651,000,000 บาท

	โครงการริช แอสเซ็ท	โครงการเอสที บางบ่อ	โครงการเอสที บางปะอิน	โครงการซัมเมอร์ฮับ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
ราคาประเมินปี ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2564	- มูลค่า 632,300,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 662,000,000 บาท โดย บริษัท เยียร์ แอพไพร์ชัล จำกัด	- มูลค่า 527,400,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 528,500,000 บาท โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	- มูลค่า 668,500,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 668,800,000 บาท โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	- มูลค่า 392,800,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 385,000,000 บาท โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	- มูลค่า 447,900,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 476,200,000 บาท โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	RAC	STPL	STPL	STPL	STPL

1) ทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท

ทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน เนื่องจากเป็นการลงทุนในหลากหลายประเภทของทรัยพ์สิน หลากหลายทำเลที่ตั้ง และมีลักษณะการเช่า และผู้เช่าที่แตกต่างกันโดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัยพ์สินหลักใน 5 โครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใน 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสมุทรปราการ

ทรัยพ์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย 1) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน 2) อาคารสำนักงาน และ 3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ซึ่งการกระจายตัวของประเภทของทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจ โดยรายได้ของทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัยพ์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ร้อยละ 58 อาคารสำนักงาน ร้อยละ 19 และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ร้อยละ 23 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของแต่ละทรัยพ์สินต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โครงการริช แอสเซ็ท คิดเป็น ร้อยละ 22 โครงการเอสที บางป่อ คิดเป็นร้อยละ 15 โครงการเอสที บางปะอิน คิดเป็น ร้อยละ 21 โครงการซัมเมอร์ฮับ คิดเป็น ร้อยละ 23 และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์คิดเป็นร้อยละ 19

จากเหตุผลข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้ มีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสม ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่กระทบทรัยพ์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง ทรัยพ์สินอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

2) โครงการที่เป็นที่ตั้งของทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีจุดเด่นของโครงการแตกต่างกัน และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โครงการที่เป็นที่ตั้งของทรัยพ์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีจุดเด่นที่ชัดเจน ได้รับความนิยมจากลูกค้า และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ดังนี้

- **โครงการริช แอสเซ็ท** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานขนาดเล็ก โดยแต่ละยูนิตมีพื้นที่ประมาณ 725 ถึง 1,500 ตารางเมตร ทำให้มีลูกค้าที่หลากหลาย ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 31 ราย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีการคมนาคมสะดวก สามารถเข้าถึงศูนย์กลางการขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ทำให้ผู้เช่าสามารถบริหารต้นทุนการขนส่งได้เหมาะสม นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังสามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือ ถนนบางนาตราด ได้ ทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้าและประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- **โครงการเอสที บางป่อ** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานขนาดกลาง โดยแต่ละหลังมีพื้นที่ประมาณ 2,200 ถึง 6,300 ตารางเมตร ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 6 ราย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก โดยตั้งอยู่บนทางสายหลักที่สามารถเข้าถึงศูนย์กลางการขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้ อีกทั้ง ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เชื่อมต่อไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย เช่น ถนนบางนา-ตราด และถนนสายเอเชีย จึงทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้ามายังกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจในภูมิภาคต่างๆ หรือกระจายสินค้าไปยังจังหวัดอื่นๆ ของประเทศไทยรวมถึงประเทศเพื่อนบ้านที่มีชายแดนติดกันได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ
- **โครงการเอสที บางปะอิน** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าขนาดเล็กพื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร อาคารคลังสินค้าขนาดกลางพื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร และอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่พื้นที่ตั้งแต่ประมาณ 15,000 – 20,000 ตารางเมตร ปัจจุบัน มีผู้เช่าจำนวน 1 ราย ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมารายเดียวทั้งโครงการ ซึ่งเป็นผู้เช่าระยะยาว ระยะเวลาเช่าเหมารวมทั้งสิ้นจำนวน 13 ปี ตั้งแต่ 20 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2573 (ปัจจุบันเหลืออายุสัญญาเช่าเหมาประมาณ 9 ปี) โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งเป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์การกระจายสินค้าที่ดี ช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่า โดยภายในนิคมอุตสาหกรรมมีระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ได้มาตรฐาน รองรับความต้องการของผู้ประกอบการที่ดำเนินงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม
- **โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์** เป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) เพื่อตอบสนองความต้องการของคนยุคใหม่ ที่สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของคนเมืองในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะด้านความสะดวกสบายในการเดินทาง และเพื่อมุ่งให้เกิดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างสูงสุดและเต็มประสิทธิภาพ โดยมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และการเดินทางด้วยรถยนต์ เนื่องจากโครงการทั้งสองตั้งอยู่ห่างจากกับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง เพียง 160 เมตรสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และเพียง 140 เมตรสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ทำให้สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางย่านการค้าและธุรกิจ อีกทั้งเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อการคมนาคม (Location Connectivity) ที่สำคัญ

ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 5 โครงการ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นโครงการที่มีจุดเด่นของแต่ละโครงการแตกต่างกันไป และตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่คาดว่าจะสามารถเติบโตไปพร้อมกับศักยภาพการเติบโตของคนในท้องถิ่น และกลุ่มเป้าหมายในแต่ละทำเลที่ตั้งได้เป็นอย่างดี

3) มุ่งเน้นการจัดหาผู้เช่าที่มีคุณภาพและบริหารกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ให้กระจายตัวอย่างเหมาะสม

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้ความสำคัญในกระบวนการคัดเลือกและจัดหาผู้เช่าตั้งแต่เริ่มโครงการ โดยก่อนการคัดเลือกผู้เช่าแต่ละราย จะต้องพิจารณาว่าผู้เช่ารายนั้นมีประวัติน่าเชื่อถือ และมีศักยภาพเพียงพอที่จะเป็นผู้เช่า เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดการผิดชำระหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ ลดอัตราการหมุนเวียนของผู้เช่า อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการคัดเลือกผู้เช่า คือการมุ่งเน้นที่จะสร้างกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ที่มีความหลากหลายและกระจายตัวอย่างเหมาะสม ทั้งในด้านประเภทธุรกิจ ประเภทอุตสาหกรรม และขนาดพื้นที่เช่า เพื่อลดการพึ่งพิงทางรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง และลดความเสี่ยงหากอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมนั้นได้

นอกจากกระบวนการคัดเลือกผู้เช่าที่มีศักยภาพและเหมาะสมแล้ว การบริหารพื้นที่เช่ายังมุ่งสร้างความยืดหยุ่น (Flexibility) แก่ลูกค้า โดยจัดให้มีการวางแผนและวิเคราะห์ความเหมาะสมในการจัดสรรพื้นที่เช่าแต่ละยูนิตให้กับผู้เช่าแต่ละราย เพื่อให้สามารถรองรับในกรณีที่ผู้เช่าต้องการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่าในอนาคต

4) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีคุณภาพ และศักยภาพสูง มีการออกแบบไว้เป็นอย่างดี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้รับการออกแบบมาเป็นอย่างดี มีการคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้และความเหมาะสมของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละราย โดยมีการออกแบบบริเวณอาคารคลังสินค้าและโรงงาน บริเวณพื้นที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม มีการจัดระยะห่างสำหรับพื้นที่จอดรถและพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้าไว้เป็นอย่างดี เพื่อความสะดวกของผู้เช่า ช่วงพื้นที่รายย่อยในการขนถ่ายสินค้า อาคารคลังสินค้าและโรงงานได้พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน และสามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละรายได้โดยตัวอาคารสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับใต้หลังคาเพื่อให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด และอาคารคลังสินค้ามีการออกแบบโดยคำนึงถึงระยะห่างช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสูงของอาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นโครงการที่มีอายุน้อย ซึ่งเพิ่งเปิดโครงการได้ไม่ถึง 5 ปี มีความทันสมัย เนื่องจากการออกแบบ ตอบรับความต้องการของกลุ่มลูกค้า โดยโครงการซัมเมอร์ฮับเป็นสำนักงานให้เช่า และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นคอมมูนิตี้ออฟฟิศขนาดเล็ก ประกอบไปด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และซูเปอร์มาร์เก็ต นอกจากนี้ ภายในอาคารของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ก็ยังมีพื้นที่สำหรับ Co-Working Space เพื่อให้กลุ่มคนต่างสาขาอาชีพรวมตัวกัน แบ่งปันพื้นที่ในการทำงานร่วมกัน ซึ่งโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับที่ทำการโปรเจกต์สาขาพระโขนง และอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง จึงทำให้โครงการมีศักยภาพ และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างดี ดังนั้นโครงการซัมเมอร์ฮับ จึงเหมาะสำหรับการดำเนินกิจการสำนักงานเป็นอย่างมาก

5) กองทรัสต์ที่เข้าลงทุนมีหลักประกัน กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ครบกำหนดตามระยะเวลาสัญญาเช่า อันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการริช แอสเซท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่กองทรัสต์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจ้างอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิที่จะฟ้องร้องให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติตามสัญญาหรือเลิกสัญญา และมีสิทธิเรียกให้เจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ บังคับจำนองและ/หรือ บังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไขได้ ซึ่งเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ครบตามระยะเวลาและขนาดซึ่งรายได้ในโครงการนั้นๆ

แม้ว่าในช่วงปี 2564 ที่ผ่านมา จะมีสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลกระทบต่อโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อยู่เป็นชั่วคราวบ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าทั้ง 2 โครงการจะมีผลการดำเนินงานที่ฟื้นตัวและดีขึ้นภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้คลี่คลายลงเป็นลำดับ โดยทรัพย์สินของโครงการทั้ง 5 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรกถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการลงทุนและนำออกจัดหาประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1) การกระจายความเสี่ยงโดยการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นพาณิชย์กรรม และสำนักงานให้เช่า

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงาน จำนวน 3 โครงการ อาคารสำนักงาน 1 โครงการ และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ 1 โครงการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การเข้าลงทุนของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จะช่วยให้กองทรัสต์มีความหลากหลายของทรัพย์สิน เป็นการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานในระยะยาว 30 ปี จะทำให้กองทรัสต์มีขนาดการลงทุนในทรัพย์สินที่เหมาะสม

2) ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่ติดกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าขนาดกลาง จุดนี้เป็นหัวใจหลักของความเป็นโครงการรวมแบบผสมผสานที่จะช่วยเกื้อหนุนและส่งเสริมศักยภาพของทั้ง 2 โครงการเข้าด้วยกัน ซึ่งถือเป็นจุดเด่นที่แตกต่างอย่างเห็นได้ชัดจนกว่าโครงการคอมมูนิตีมอลล์อื่นที่ขนาดใกล้เคียงกัน ในทำเลและวงเดียวกัน

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงที่สุดในการประกอบธุรกิจประเภทพาณิชย์กรรม เนื่องจากอยู่ติดถนนสายธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ คือ ถนนสุขุมวิท และ ถนนพระรามที่ 4 อีกทั้งพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ยังตั้งอยู่ติดกับรถไฟฟ้าสถานพระโขนง ทำให้ผู้ใช้บริการมีความสะดวกในการเดินทางมาที่โครงการ ประกอบกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ใกล้กับท่าเรือพระโขนง ประมาณ 1.3 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเพียงประมาณไม่เกิน 3 นาที โดยรถยนต์

นอกเหนือไปกว่านั้นโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ยังคงอยู่ท่ามกลางแหล่งที่อยู่อาศัยศักยภาพสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมหรูหลากหลายแบรนด์ บ้านเรือนทั้ง 2 ฝั่งถนนสายสุขุมวิท โดยทำเลแห่งนี้ถือว่าเป็นกลุ่มครัวเรือนที่มีศักยภาพ เพราะมีทั้งคนไทยชั้นกลางบน และกลุ่มคนญี่ปุ่น และต่างชาติที่ย้ายถิ่นฐานมาทำงานระยะยาวในประเทศไทย สถานศึกษาหลายแห่งและพร้อมไปด้วยโรงพยาบาลและสถานพยาบาลมากกว่า 4 แห่ง ยิ่งไปกว่านั้นยังใกล้กับสถานไปรษณีย์ และสนามเวิลด์ฟอล์ฟ ในระยะรัศมีเพียง 900 เมตรเท่านั้น ดังนั้นสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แล้ว ตำแหน่งทำเลที่ตั้งถือว่าเป็นหนึ่งในที่สุดของคอมมูนิตีมอลล์ สมัยใหม่ในปัจจุบัน

3) กายภาพของโครงการ

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ดำเนินการก่อสร้างโดยบริษัทผู้รับเหมา เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างอันดับต้นของเมืองไทย รับประกันคุณภาพการก่อสร้าง อีกทั้งการออกแบบโครงการนี้ ยังได้รับรางวัลชนะเลิศจาก Property Guru Thailand Property Award 2018 ในสาขา Special Recognition for Community Retail ในปี 2562 จากการออกแบบที่โดดเด่น การผสมผสานเอกลักษณ์ของโครงการได้อย่างชัดเจน และความน่าดึงดูดของโครงการจากผู้สัญจร มีการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางได้อย่างน่าสนใจ ให้อา กว้างขวาง รองรับการพัฒนาและใช้ประโยชน์บนพื้นที่ได้อย่างดี อีกทั้งเจดียงทางเดินที่กว้างขวางกว่าคอมมูนิตีมอลล์ทั่วไป ยิ่งสนับสนุนโอกาสในการเติบโตของเทรนด์ธุรกิจพาณิชย์กรรมในอนาคตได้เป็นอย่างดี ทั้งยังมีการออกแบบการไหลเวียนทางเดินลูกค้า ผู้ใช้บริการที่ดี สามารถเดินรอบตัวอาคารได้อย่างง่ายดาย และผู้ใช้บริการสามารถพบปะเข้าถึงร้านค้าได้ทุกร้านค้าโดยสะดวก

4) อายุของโครงการ

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพิ่งเปิดให้บริการในปลายปี 2560 เป็นต้นมาซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่มีอายุน้อย จัดว่าเป็นหนึ่งในข้อดีของตัวโครงการ ประกอบกับเครื่องจักรและอุปกรณ์ส่วนควบอาคารของโครงการมีความใหม่ และยี่ห้อที่โครงการเลือกใช้เป็นผลิตภัณฑ์ที่น่าเชื่อถือระดับโลก ซึ่งช่วยลดโอกาสในการเกิดต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงในช่วง 15 ปีแรก

5) โอกาสในการเติบโตในอนาคต

จากจุดเด่นที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว สำหรับโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ถือว่าเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดกลางที่มีศักยภาพและโอกาสในการเติบโตในอนาคตอย่างสูง ทั้งจากกลุ่มที่อยู่อาศัย โอกาสในการเดินทางอย่างง่ายดาย มีความจัดการผสมผสานประเภทผู้เช่าเป็นอย่างดี หลากหลายประเภทเอื้อหนุนซึ่งกันและกัน อีกทั้งขนาดพื้นที่เช่าและความยืดหยุ่นในการปรับขนาดพื้นที่เช่า ยิ่งต่อยอดถึงการออกแบบที่ดีและการวางแผนการเติบโตตามเทรนด์ธุรกิจในอนาคตสำหรับคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดใจกลางเมือง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน เนื่องจากการลงทุนในหลากหลายประเภทของทรัพย์สิน หลากหลายทำเลที่ตั้ง และมีลักษณะการเช่า และผู้เช่าที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสม ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง ทรัพย์สินอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนโดยมุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีคุณภาพสูง ซึ่งจะทำให้ กองทรัสต์มีการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องผ่านการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ประกอบกับการเติบโตจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับ ประกอบกับปัจจัยเชิงคุณภาพอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า กองทรัสต์เป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่คาดว่าจะให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับทางเลือกการลงทุนประเภทอื่น ๆ

2.4.2 รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มีข้อมูล -

2.4.3 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงใน อัตราส่วนต่ำกว่าร้อยละ 99

- ไม่มีข้อมูล -

2.4.4 รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มีข้อมูล -

2.4.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความหลากหลายของประเภททรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ประกอบไปด้วยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ อีกทั้งยังมีการกระจายตัวของผู้เช่า ไม่พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมากเกินไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง RAC ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซ็ท และแต่งตั้ง STPL ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ นอกจากนี้ STPL แต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการ (Management Services Agreement) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า ซึ่งผู้เช่าพื้นที่จะใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่าพื้นที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่และ/หรือมีการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา และคิดค่าเช่าตามผลประกอบการ โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันเป็นสัญญาระยะสั้นซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่าบางรายของโครงการเอสที บางปะอินและโครงการซัมเมอร์วิลล์ที่สัญญาอายุมากกว่า 3 ปี ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง

2) รายได้อื่นๆ

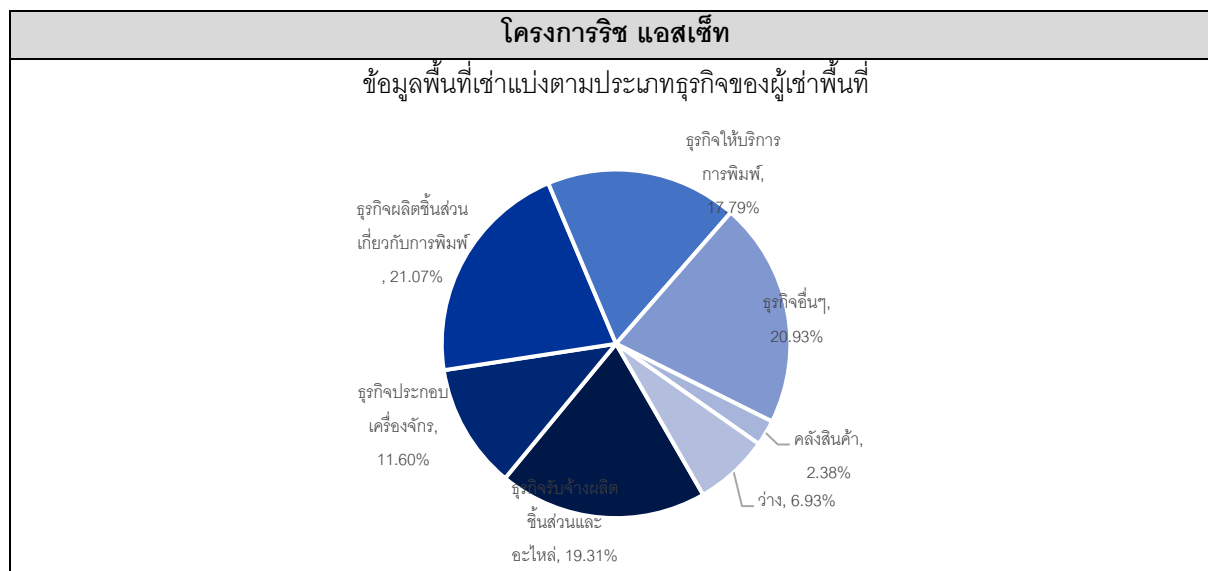
รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยจะมาจากการให้บริการส่วนกลางหรือบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าที่จอดรถ โดยรายได้จะมีลักษณะไม่คงที่แปรผันกับความสัมพันธ์กับค่าเช่าและค่าบริการ

3) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

ทรัพย์สินของกลุ่มรีซ แอสเซ็ท

RAC และ RADP ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่ามามากกว่า 10 ปี ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า

ทั้งนี้ โครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ ได้ดังนี้



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ เป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนเกี่ยวกับการพิมพ์ และรองลงมาคือธุรกิจรับจ้างผลิต ชิ้นส่วนและอะไหล่ และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจให้บริการการพิมพ์ และคลังสินค้า แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าช่วง (ร้อยละ)
1	บริษัท พูจีฟิล์ม บิสซิเนส อินโนเวชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	9.51
2	บริษัท คิง-กู๊ด เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด	8.03
3	บริษัท ไชคิว (ไทยแลนด์) จำกัด	5.97
4	บริษัท ซินโกะ แอร์ คอนดิชันนิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	4.16
5	บริษัท คอนเนคชอล จำกัด	2.98
6	บริษัท บราโว เอเซีย จำกัด	2.98
7	บริษัท พุดาบะ เอ็นจิเนียริง (ไทยแลนด์) จำกัด	2.98
8	บริษัท วาตานาเบะ (ประเทศไทย) จำกัด	2.98
9	บริษัท อาหาร ไทย ฟู้ดส์ จำกัด	2.31
10	บริษัท เซเอ อินดัสทรีส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	2.31
พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		44.22
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	51.32
12	พื้นที่ว่าง	4.46
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าทั้งหมด		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ ที่ครบกำหนดอายุสัญญา เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุ ในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ (ราย)
2565	17,618.67	43.61	17
2566	9,630.00	23.84	10
2567	10,350.00	25.62	11
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	37,598.67	93.07	38
พื้นที่ว่าง	2,800.00	6.93	3
รวม	40,398.67	100.00	41

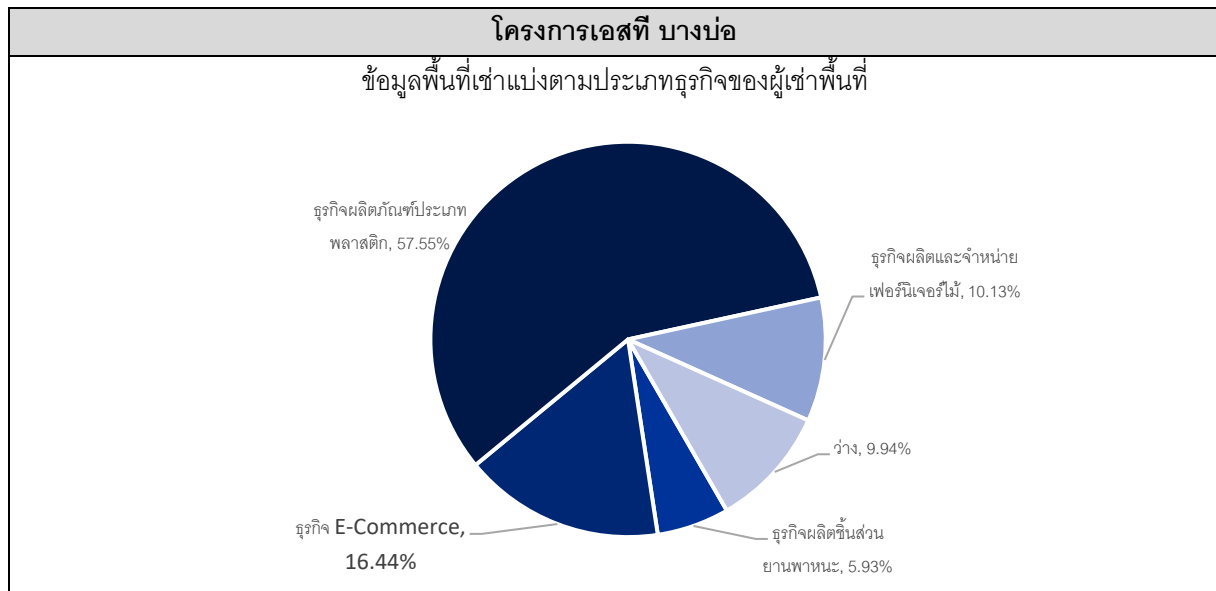
หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่				
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
โครงการริช แอสเซ็ท	94.03	100.00	100.00	92.16	93.07

ทรัพย์สินของ STPL

โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เข้าพื้นที่ สัดส่วนของผู้เข้าพื้นที่ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เข้าพื้นที่ ได้ดังนี้



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการเอสที บางป่อ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ โดยมีผู้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติกและรองลงมา คือ ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งมีผู้เช่าพื้นที่เพียงรายเดียว โดยประกอบธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 5 อันดับแรก โครงการเอสที บางป่อ

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท นิสชินโบเมคาโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด	42.45
2	บริษัท จิงเจิง พลาสติก (ประเทศไทย) จำกัด	16.44
3	บริษัท จิงเจิง พลาสติก (ประเทศไทย) จำกัด	14.08
4	บริษัท ไทย เมกาเครป จำกัด	9.45
5	บริษัท เอส เอ็น ซี คูหลิ่ง ซัพพลาย จำกัด	5.52
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 5 อันดับแรก		90.06
6	พื้นที่ว่าง	9.27
รวมพื้นที่ทั้งหมด		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ โครงการเอสที บางปะอิน

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	100.00
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการเอสที บางบ่อ

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2564	12,132.00	32.22	3
2565	6,084.00	16.16	1
2566	3,816.00	10.13	1
2567	11,880.00	31.55	3
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	33,912.00	90.06	8
พื้นที่ว่าง	3,744.00	9.94	1
รวม	37,656.00	100.00	9

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการเอสที บางปะอิน

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2573	43,578.00	100.00	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	43,578.00	100.00	1
พื้นที่ว่าง	-	-	-
รวม	43,578.00	100.00	1

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โครงการเอสที บางบ่อ มีสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐานที่มีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี มีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และ/หรือมีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา ส่วน โครงการเอสที บางปะอิน มีสัญญาเช่าตั้งแต่วันเริ่มทำสัญญาโดยเป็นสัญญาเช่าแบบระยะยาว 13 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ และ/หรือมีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา โดย บริษัท แอลเอฟ โฉจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

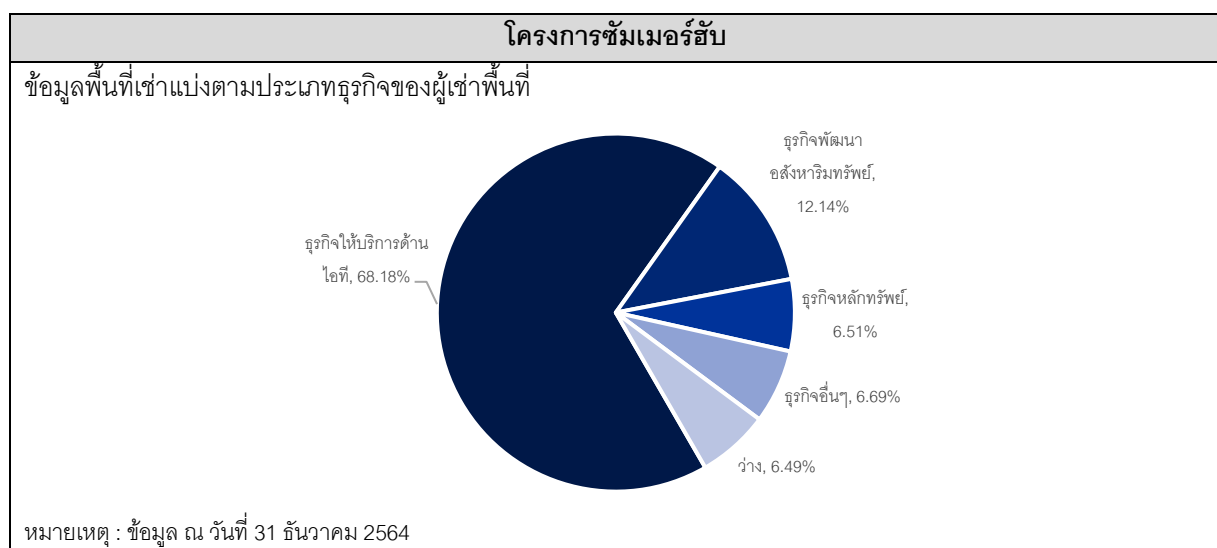
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่				
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
โครงการเอสที บางป่อ	N/A/1	100.00	100.00	83.56	90.06
โครงการเอสที บางปะอิน	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ : 1/ STPL ได้เข้าซื้อโครงการเอสที บางป่อ เมื่อเดือนกันยายน 2561

ทรัพย์สินของ ST Hub และ ST Hill

ST Hub เป็นเจ้าของทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ ST Hill เป็นเจ้าของทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดย ST Hub และ ST Hill เป็นบริษัทย่อยของ STPL (STPL ถือหุ้นใน ST Hub และ ST Hill ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ในส่วนของการบริหารโครงการทั้งสอง STPL ว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการ (Management Services Agreement) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ และขนาดของธุรกิจ โดยข้อมูลระยะเวลาดังกล่าวของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ ได้ดังนี้



ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกโครงการซัมเมอร์ฮับ

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าช่วงทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสอีดับบลิวเอส-เอเชีย เทคโนโลยีคอล เซ็นเตอร์ จำกัด	35.81
2	บริษัท เดต้า ว้าว จำกัด	17.63
3	บริษัท หลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	6.51
4	บริษัท อีฟิก เอไอ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	4.97
5	บริษัท โคต้า เพย์เมนส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.57
6	บริษัท แลนด์ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	3.37
7	บริษัท มอลส์นิคเก้ เฮลท์ แคร์ เซลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.30
8	บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)	3.30
9	บริษัท เอส เอ ฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3.27
10	บริษัท ไทย มัตชีโอ จำกัด	3.23
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		84.96
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	14.21
12	พื้นที่ว่าง	0.83
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

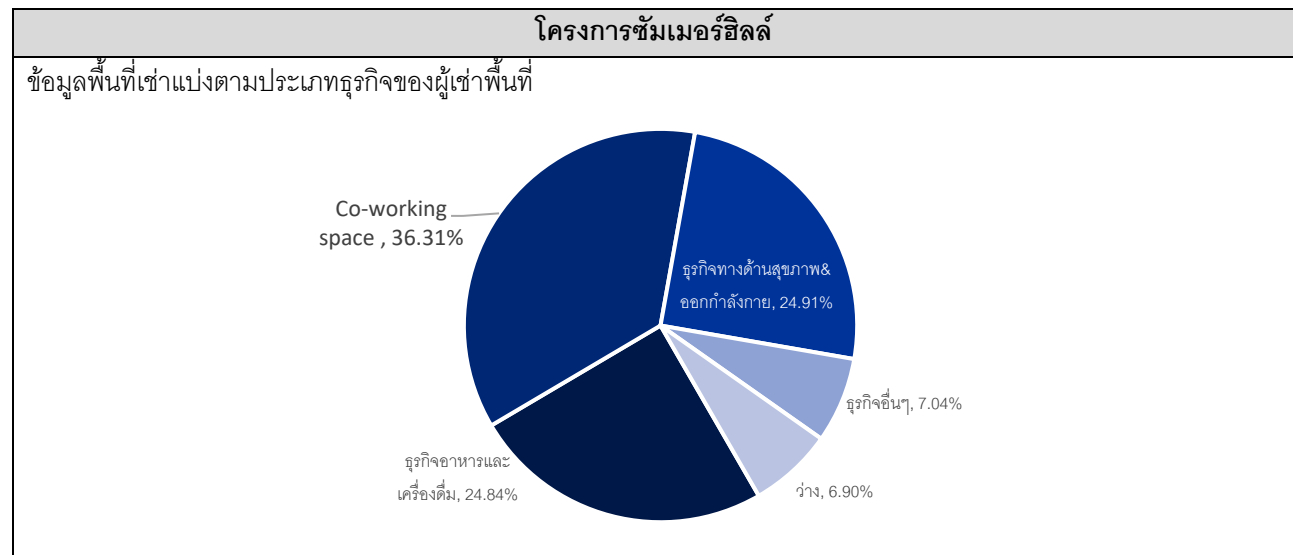
อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ ที่ครบกำหนดอายุสัญญา เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุ ในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ (ราย)
2564	166.40	3.23	1
2565	3,217.50	62.51	10
2566	337.93	6.57	2
2567	173.50	3.37	1
2568	907.30	17.63	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	4,802.63	93.30	15
พื้นที่ว่าง	344.73	6.70	2
รวม	5,147.36	100.00	17

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่				
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
โครงการซัมเมอร์ฮับ	N/A	6.35	95.56	93.30	93.30



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด	37.35
2	บริษัท ฟิตเนส24 เซเว่น (ประเทศไทย) จำกัด	23.45
3	บริษัท จี แอล แอนด์ อาร์ แทปส์ แอนด์ ไทลส์ จำกัด	7.20
4	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	5.06
5	บริษัท สตาร์บักส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	4.75
6	บริษัท เทรชเชอร์ แฟคทอรี (ไทยแลนด์) จำกัด	4.31
7	บริษัท เดอะ คอฟฟี่ คลับ (ประเทศไทย) จำกัด	3.78
8	บริษัท ทิวาดี จำกัด	2.38
9	บริษัท เซเมะรุเซะ จำกัด	2.26
10	บริษัท อาเซียน บิสเนสฟู้ด จำกัด	2.22
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		87.74
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	7.20
12	พื้นที่ว่าง	5.06
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ(ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2565	369.90	7.20	1
2566	1,769.80	34.44	5
2567	620.65	12.08	7
2568	-	-	-
2569	-	-	-
2570	1,919.00	37.35	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	4,679.35	91.16	16
พื้นที่ว่าง	259.90	5.06	2
รวม	5,138.45	100.00	18

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่				
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	58.16	96.54	95.08	91.66	91.16

2.6 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สรุปรายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ดังต่อไปนี้

บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) โครงการริช แอสเซต
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	(1) โครงการเอสที บางบ่อ (2) โครงการเอสที บางปะอิน (3) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (4) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1) บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด

(ก) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 2341/2 หมู่ที่ 6 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	: 0115548000976
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 21 มกราคม 2548
โทรศัพท์	: 02-313-3469
โทรสาร	: -
เว็บไซต์	: www.rich-asset.com
ทุนจดทะเบียน	: 30,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 30,000,000 บาท

(ข) ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท คลังสินค้าและโรงงาน โดยการให้เช่า หรือขายให้กับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเริ่ม หรือสนใจขยายสาขาลงสินค้าและโรงงาน ซึ่งได้เริ่มโครงการแรกมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 10,000 ตารางเมตร และต่อมาปี 2554 ได้ก่อตั้งบริษัท ริช แอสเซต ดีเวลลอปเมนต์ พาร์คแลนด์ จำกัด (“RADP”) เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยกรรมการผู้จัดการ ที่มีคุณสมบัติเต็มเปี่ยมไปด้วยประสบการณ์การบริหารมาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ปัจจุบัน RAC และ RADP มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 8 โครงการ

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ RAC

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น(หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น(ร้อยละ)
1	นายนิรันดร์ คุรยานนท์	5,800,000	96.67
2	นายภูมิทัศน์ ธีรณินันท์	100,000	1.67
3	นายยุทธนา อินทะเดชะ	100,000	1.67
	รวม	6,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ RAC เอกสาร ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2564

2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

(ก) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 32/24 อาคารชิน-ไทย ทาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

เลขทะเบียนบริษัท : 0135560021911
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท : 16 ตุลาคม 2560
โทรศัพท์ : 02-260-1181
โทรสาร : 02-260-1181
เว็บไซต์ : www.stpi.co.th
ทุนจดทะเบียน : 440,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว : 440,000,000 บาท

(ข) ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ("STPL") เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งจัดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโลจิสติกส์ประเภท ให้เช่าอาคาร คลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารคอมมูนิตี้มอลล์ โดยปัจจุบัน STPL มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 5 โครงการ

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ STPL

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	43,999,997	100.00
2	นายวรราช พรหมขุนทอง	1	0.00
3	นางอนิรัตน์ นิตสโรจน์	1	0.00
4	นางอาทิตย์ยา ชาญวิรุณกุล	1	0.00
	รวม	44,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ STPL เอกสาร ณ วันที่ 5 มกราคม 2565

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

-ไม่มี-

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

RAC ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท ซึ่ง RAC มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารของตนในบริเวณใกล้เคียงกันคือ โครงการ 11 ตั้งอยู่บริเวณฝั่งตรงข้ามกับโครงการ 10 เฟส 2 ในโครงการริช แอสเซ็ท และเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินภายในโครงการริช แอสเซ็ท ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการได้ภายในปี 2565 โดยประกอบธุรกิจเป็นโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต

นอกจากนี้ STPL ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์นั้น มีอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ที่อยู่ภายใต้การบริหารของ STPL โดยอาคารคลังสินค้าและโรงงานดังกล่าวตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 30,189 ตารางเมตร ซึ่งมีลักษณะการจัดหาผลประโยชน์โดยการทำสัญญาเช่าระยะยาว ทั้งนี้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินภายในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน อย่างไรก็ตาม STPL พิจารณาว่าพื้นที่ตั้งของโครงการคลังสินค้าและโรงงานดังกล่าวมีศักยภาพ และทำเลที่เหมาะสมแก่การพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า โดยในอนาคต STPL อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงการจัดหาผลประโยชน์ภายในโครงการดังกล่าว จึงทำให้ยังไม่มีแผนการดำเนินงานใดๆ ที่แน่ชัด ประกอบกับการที่โครงการคลังสินค้าและโรงงานดังกล่าวอยู่ห่างจากโครงการเอสที บางบ่อประมาณ 72 กิโลเมตร และห่างจากโครงการเอสที บางปะอิน ประมาณ 35 กิโลเมตร กรณีนี้จึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ BC ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์พอยท์ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสซึ่งได้เปิดดำเนินการในปลายปี 2563 โครงการซัมเมอร์พอยท์จะอยู่ภายใต้การบริหารของ BC ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์พอยท์ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีระยะห่างจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ประมาณ 160 เมตร มีลักษณะเป็นทั้งสำนักงานให้เช่าและมีพื้นที่พาณิชย์เช่นเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,780 ตารางเมตร อีกทั้งโครงการซัมเมอร์พอยท์ยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อีกด้วย จึงเป็นโครงการที่เป็นคู่แข่งกันโดยตรงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เนื่องจากโครงการซัมเมอร์พอยท์ตั้งอยู่บนตรงข้ามโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และมี BC เป็นผู้บริหารโครงการเช่นเดียวกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีใช้ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณา ก่อนกรณีจึงอาจส่งผลให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแล BC ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกำหนดให้ ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่พาณิชย์ STPL ต้องดำเนินการให้ BC เสนอทรัพย์สินที่วางทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ อีกทั้ง BC จะจัดทำรายงานกลุ่มผู้เช่าที่สนใจเช่าพื้นที่พาณิชย์หรือพื้นที่สำนักงานให้ STPL และฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบทุกเดือนเพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ของ BC ได้อย่างใกล้ชิด

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

เนื่องจากอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง BC กับกองทรัสต์สำหรับการบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้ในกรณีที่มีผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่พาณิชย์รายใหม่ โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีชื่อของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณา ก่อนนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการดำเนินการและกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ถ้ามี) ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลดังกล่าวด้วย ดังนี้

- (1) การนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ (ลูกค้า) โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL จะมีข้อกำหนดให้ ตลอดระยะเวลาที่ STPL ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าช่วงพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์ STPL จะเสนอ และดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ถ้ามี) ได้แก่ BC เสนอทรัพย์สินที่เช่าที่วางทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับอาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ

(2) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บเอกสารไว้ให้ตรวจสอบ

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL จะมีข้อกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (BC) นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้ง เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและสอบทานความโปร่งใสในการนำเสนอพื้นที่ดังกล่าว เมื่อกองทรัสต์ได้มีการร้องขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ นั้นให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันควร และกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจทรัพย์สินและการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการกำกับ ควบคุม ดูแลการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินการจัดการข้อมูล เอกสาร รวมถึงความลับทางการค้าใดๆ ที่เกี่ยวข้องทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วยความระมัดระวังรอบ

(3) การสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการตรวจสอบทรัพย์สิน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจทรัพย์สินและการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมกับอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย โดยอาจดำเนินการโดยการโทรศัพท์เพื่อสอบถามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- กองทรัสต์จะจัดให้ผู้เช่าพื้นที่มีช่องทางติดต่อมายังผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ร้องขอ และเป็นกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และเพื่อประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(4) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่และผลการดำเนินงาน

- การจัดทำรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ เช่น ผู้สนใจเช่าพื้นที่ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุ พื้นที่เช่าที่ว่าง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- การประชุมร่วมกันระหว่าง ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (STPL) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (BC) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะนำหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น มาปรับใช้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการริช แอสเซ็ท เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่อาจเกิดขึ้นด้วย เนื่องจากโครงการริช แอสเซ็ท อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการ 11 ซึ่งเป็นโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต ซึ่งคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ในปี 2565 ซึ่งโครงการ 11 ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการริช แอสเซ็ท

อย่างไรก็ดี โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีมาตรการลดความเสี่ยงเพิ่มเติมเพื่อป้องกันการดึงผู้เช่า ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดย STPL ตกลงชำระค่าชดเชยเป็นจำนวนของค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าที่ถูกยกเลิก ก่อนกำหนด เป็นจำนวน 2 เดือนในกรณีที่ภายในระยะเวลา 6 เดือนนับจาก BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง ได้สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ลง และปรากฏว่ามีผู้เช่าพื้นที่ของโครงการได้ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและมีการเช่าพื้นที่ ในโครงการซัมเมอร์พอยท์แทน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็น การย้ายไปอยู่ก่อนยกเลิกสัญญาเช่าของโครงการ หรือ การย้ายไปอยู่หลังยกเลิก สัญญาเช่าของโครงการ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด อาทิ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ติดตามทวงค่าเช่าค้างชำระ มีการตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะและรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวบริหารงานมีประสิทธิภาพหรือไม่ นอกจากนี้ ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายใน ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะติดตามการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด และรายงานปัญหาหรือประเด็นต่างๆ ให้คณะกรรมการอิสระรับทราบและแก้ไขปัญหาได้ภายในระยะเวลาอันเหมาะสม นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องมีการทำธุรกรรม ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่มีส่วนในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรม และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเข้าตรวจติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งการแจ้งนัดหมายล่วงหน้า และการเข้าตรวจแบบไม่ได้แจ้งล่วงหน้า เพื่อให้แน่ใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปฏิบัติหน้าที่บริหารงาน ตามความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพตามที่ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อตกลงอื่นใดเพิ่มเติม ระหว่างการทำงานของแต่ละโครงการ

ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนดเวลา 3 ปี และในกรณีที่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่อสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาให้สัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยคู่สัญญาอาจทบทวนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาทุกๆ รอบระยะเวลา 3 ปี หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า อัตราเท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราเท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี	ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน

2.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้

ตารางสรุปรายละเอียดเงื่อนไขการรับประกันรายได้

#	โครงการ	บริษัท ผู้ รับประกัน	รายการรับประกันรายได้			ระยะเวลาการ รับประกัน
			ชดเชยรายได้ พื้นที่เช่าที่ว่าง	ชดเชยส่วนค่าบริการ รวมภายใต้สัญญา บริการสำหรับพื้นที่ จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วน ทางเดิน (Corridor)	ชดเชยรายได้ให้ เป็นไปตาม ประมาณการ	
1	โครงการริช แอสเซ็ท (โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2)	RAC	✓	-	-	ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน
2	โครงการ ริช แอสเซ็ท (โครงการ 9)	RADP	✓	-	-	
3	โครงการเอสที บางบ่อ	STPL	✓	-	✓	
4	โครงการ เอสที บางปะอิน	STPL	✓	-	✓	
5	โครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์	ST Hub	✓	✓	✓	ตลอดระยะเวลา 3 ปี โดย คราวแรกมีระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน หรือจนถึงวันที่ สัญญาว่าจ้าง BC เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ช่วงครบกำหนดระยะเวลา ตามสัญญาซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แล้วแต่ วันใดจะถึงหลังสุด และ ถ้า สุด มี การ ขยาย ระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี
6	โครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์	ST Hill	✓	✓	✓	

2.8 การกู้ยืมเงิน

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 เศรษฐกิจไทยในปี 2564 และแนวโน้มในปี 2565

ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ณ ไตรมาส 2564 เศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5) เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Coronavirus Disease 2019: COVID-19) ที่รุนแรงมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ทำให้คาดว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จะชะลอลงจาก ช่วงครึ่งแรกของปี 2564 จากมาตรการควบคุมโรคและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ลดลง อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันสถานการณ์ การแพร่ระบาดมีทิศทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับ ประกอบกับความคืบหน้าในการจัดหาและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชน ทำให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการในการควบคุมการแพร่ระบาดลง รวมทั้งได้มีแผนการเปิดประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป จะส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยว ธุรกิจค้าปลีกและค้าส่ง ภาคการขนส่ง ธุรกิจพักผ่อนหย่อนใจและบันเทิง รวมถึงภาคธุรกิจอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น โดยคาดว่าจะการบริโภค ภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) และการลงทุนภาคเอกชนจะ ขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.5 ถึง 4.5) ในส่วนของการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องติดตามปัญหาห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อส่งออกสินค้าในระยะถัดไป โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าของไทย ในปี 2564 จะขยายตัวที่ร้อยละ 16.3 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 15.8 ถึง 16.8)

นอกจากนี้ภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการประคับประคองเศรษฐกิจไทย ผ่านการดำเนินมาตรการทางการคลังของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิโครงการคนละครึ่ง ระยะที่ 3 โครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐระยะที่ 3 โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือเป็นพิเศษ และมาตรการด้านการเงิน ผ่านสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ประกอบกับการใช้จ่ายเงินกู้จากพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อแก้ไขปัญหาเยียวยาและฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พ.ศ.2563 และพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจและสังคมจากการระบาดของ โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เพิ่มเติม พ.ศ. 2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท (พ.ร.ก.กู้เงินฯเพิ่มเติม) ซึ่งจะมีส่วนช่วยกระตุ้นการบริโภคบรรเทาผลกระทบของภาคธุรกิจ รักษาระดับการจ้างงานให้สูงขึ้นโดยคาดว่าจะการบริโภคภาครัฐ และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.3 ถึง 4.3) และ 8.1 ต่อปี (โดยมีช่วง คาดการณ์ที่ร้อยละ 7.6 ถึง 8.6) ตามลำดับ 4 ประมาณการเศรษฐกิจไทย ประจำไตรมาส 4 ปี 2564

ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5) เนื่องจากภาครัฐมีการดำเนินมาตรการลดภาระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานให้แก่ประชาชน และภาคธุรกิจทั่วประเทศและปัจจัยด้านอุปทานส่วนเกินส่งผลให้ราคาสินค้าหมวดอาหารสดลดลง เป็นสำคัญ ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะขาดดุล -18.3 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ -3.7 ของ GDP (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -4.2 ถึง -3.2 ของ GDP) จากดุลการค้าที่เกินดุล ลดลงและการขาดดุลบริการเป็นสำคัญ

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2565 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ในช่วงร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.0 ถึง 5.0) โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เริ่มคลี่คลายลงและมีการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น โดยคาดว่า นักท่องเที่ยวต่างประเทศจะเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 7 ล้านคน ในขณะที่การส่งออกสินค้าคาดว่าจะ ขยายตัวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี

(โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 4.8) ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของภาค ธุรกิจ การจ้างงาน และการบริโภคภายในประเทศ โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.2 ต่อปี (โดย มีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.2 ถึง 5.2) นอกจากนี้ การดำเนินนโยบายของภาครัฐก็ยังคงมีบทบาทสำคัญในการ สนับสนุนเศรษฐกิจไทยอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 ภาครัฐมีเม็ดเงินจากงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ. 2565 วงเงิน 3.1 ล้านล้านบาท และงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2565 วงเงิน 3.07 แสนล้านบาท รวมทั้ง เม็ดเงินจาก พ.ร.ก. กู้เงินฯ เพิ่มเติม พ.ศ. 2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท ในส่วนที่เหลือที่คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายได้อย่าง ต่อเนื่อง ทำให้คาดว่าจะการบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.1 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ ร้อยละ 0.1 ถึง 2.1) และร้อยละ 5.0 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.0 ถึง 6.0) ตามลำดับ ในด้านเสถียรภาพ ภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.4 ถึง 2.4) ปรับตัวสูงขึ้น ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ

สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ 1) ความไม่แน่นอนของ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทั้งสายพันธุ์ที่ระบาดในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ซึ่งอาจจะลดทอนประสิทธิภาพของวัคซีน 2) ปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) และ การขนส่งระหว่างประเทศ 3) ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงแรงกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่ปรับเพิ่มขึ้น และ 4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก อาทิ ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและ การเคลื่อนย้ายเงินทุน และนโยบายการเงินของประเทศสำคัญในระยะต่อไปที่มีแนวโน้มที่ตึงตัวมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ใน ระยะต่อไปการประสานนโยบายการคลังและการเงินจะมีส่วนสำคัญต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย โดย กระทรวงการคลังจะมีการติดตามเพื่อประเมินสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อ ระบบเศรษฐกิจและประชาชนอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถพิจารณา กำหนดแนวทางและมาตรการในการแก้ไขปัญหาได้ อย่างทันทั่วถึงที่ ตลอดจนเตรียมมาตรการเพื่อฟื้นฟูและยกระดับศักยภาพทางเศรษฐกิจไทยให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและ ยั่งยืน สอดคล้องกับบริบทของการปรับตัวเข้าสู่วิถีชีวิตแบบใหม่ หรือ Next Normal

3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ลงทุน

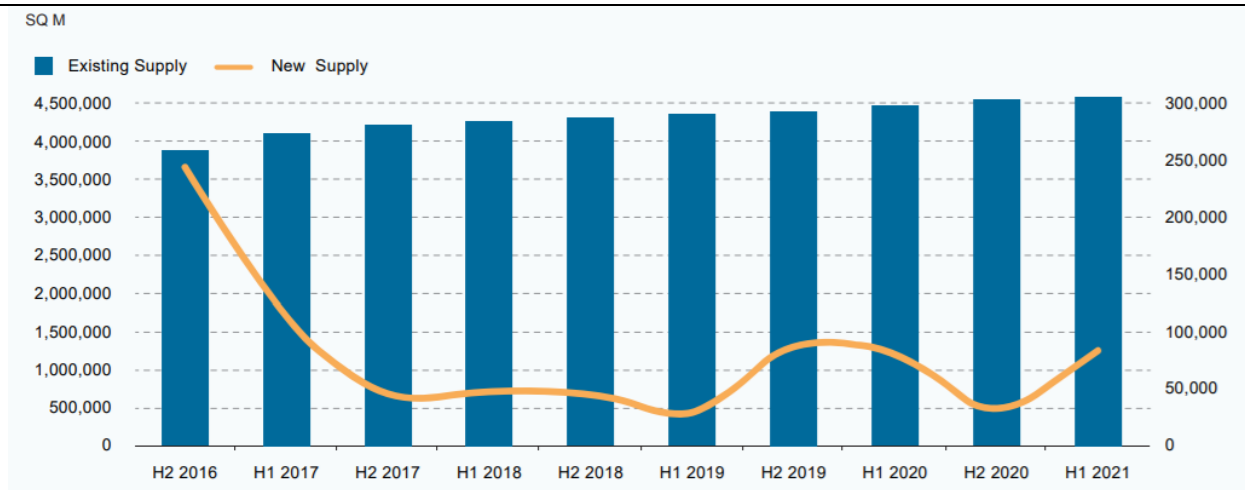
คลังสินค้าโรงงาน

คลังสินค้า (Warehouse) คืออาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บรักษาหรือรับฝากสินค้าระหว่างรอการเคลื่อนย้ายเพื่อสนับสนุนการผลิต (กรณีจัดเก็บวัตถุดิบ ส่วนประกอบและชิ้นส่วนต่างๆ) และการกระจายสินค้า (กรณีจัดเก็บสินค้าสำเร็จรูป) ให้กับผู้เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานและลูกค้า การให้บริการ คลังสินค้าให้เข้าจึงเป็นธุรกิจบริหารงานโลจิสติกส์ที่มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุน ส่งเสริม และอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของธุรกิจต่างๆ ทั้งกระบวนการผลิต การค้า และการขนส่ง ภาพรวมของคลังสินค้าให้เข้าในประเทศไทยนั้น แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ 1) คลังสินค้าแบบดั้งเดิม (Traditional warehouse) ซึ่งจะเน้นการให้บริการพื้นที่เช่าและระบบสาธารณูปโภค/สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย และ 2) คลังสินค้าสมัยใหม่ (Modern warehouse) ให้บริการพื้นที่เช่า โดยมีระบบโลจิสติกส์ครบวงจร มีการนำเทคโนโลยีมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการคลังสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บ ระบบตรวจนับ และระบบตรวจสอบ สินค้าคงคลัง) รวมทั้งมีระบบขนถ่ายสินค้าและบรรจุหีบห่อสินค้าอัตโนมัติ ทั้งนี้ มีผู้ประกอบการบางส่วนเริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบคลังสินค้าดั้งเดิมมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้นเพื่อเพิ่มช่องทางสร้างรายได้จากการให้บริการ (ที่มา: ศูนย์วิจัย ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))

แนวโน้มของธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางการเติบโตทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ลักษณะสำคัญของธุรกิจคลังสินค้า คือ 1) เป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนทุนนาน เฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง ทั้งค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร แต่รายได้หลักเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้ รายได้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะแปรผันตามขนาด พื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล รวมทั้งขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล และ 2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยสำคัญของ การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งจึงเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญต่อการรับรู้รายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

อุปทาน

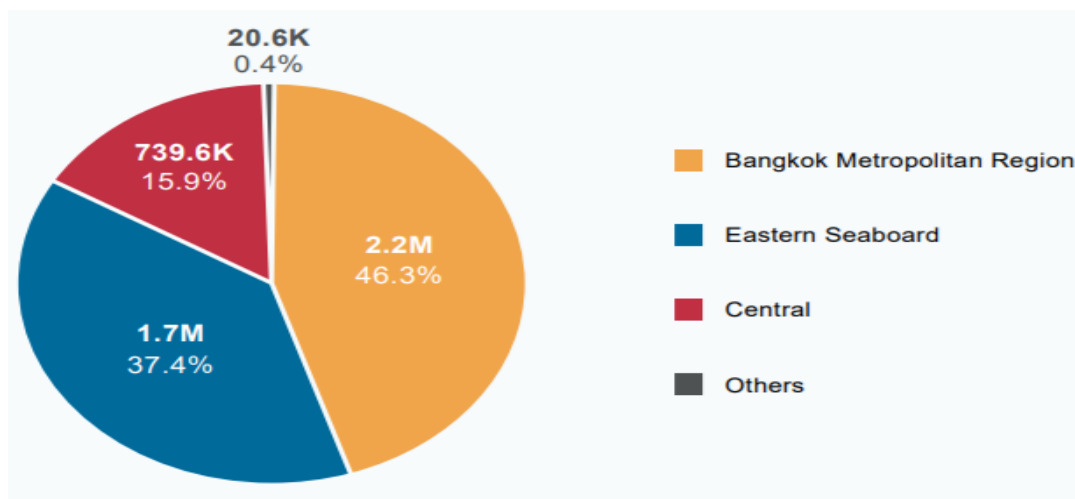
การวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย พบว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 อุปทานรวมคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็น 4.65 ล้านตร.ม. โดยมีสัดส่วนของอุปทานโครงการใหม่เพียงร้อยละ 12 ของอุปทานที่เพิ่มขึ้นมาในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ซึ่งบ่งบอกว่านักพัฒนาในตลาดส่วนใหญ่จะเลือกขยายโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน และให้ความสำคัญไปที่การรักษาและปรับปรุงประสิทธิภาพของคลังสินค้าในปัจจุบันมากกว่าการเปิดตัวโครงการใหม่ เว้นแต่จะมีความต้องการจากผู้เช่าจริง ๆ ดังนั้น จึงมีโอกาสต่ำที่จะเกิดอุปทานล้นตลาด



อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทย
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

คลังสินค้าในประเทศไทยกระจุกตัวอยู่ในหลากหลายภูมิภาค ซึ่งมีข้อได้เปรียบแตกต่างกันหากมองในแง่ของโลจิสติกส์ ภูมิภาคที่มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุด คือ กรุงเทพฯและปริมณฑล โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 เดบิตร้อยละ 4 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็น 2.2 ล้านตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 46.3 ของตลาด ซึ่งตลาดอีคอมเมิร์ซที่กำลังตื่นตัวและการเติบโตในภาคขนส่งสินค้า ยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดอสังหาฯ ด้านโลจิสติกส์ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

ในขณะเดียวกัน ในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดเติบโตร้อยละ 0.8 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็น 1.7 ล้านตร.ม. หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.4 ของตลาด ซึ่งได้รับประโยชน์จากในฐานะศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า และยกให้เป็นโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่มีสิทธิพิเศษในการลงทุนมากมาย อุปทานทั้งหมดในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ด และสำหรับภาคกลาง เดบิตร้อยละ 2.4 ครึ่งปีต่อครึ่งปี หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.9 ของตลาด



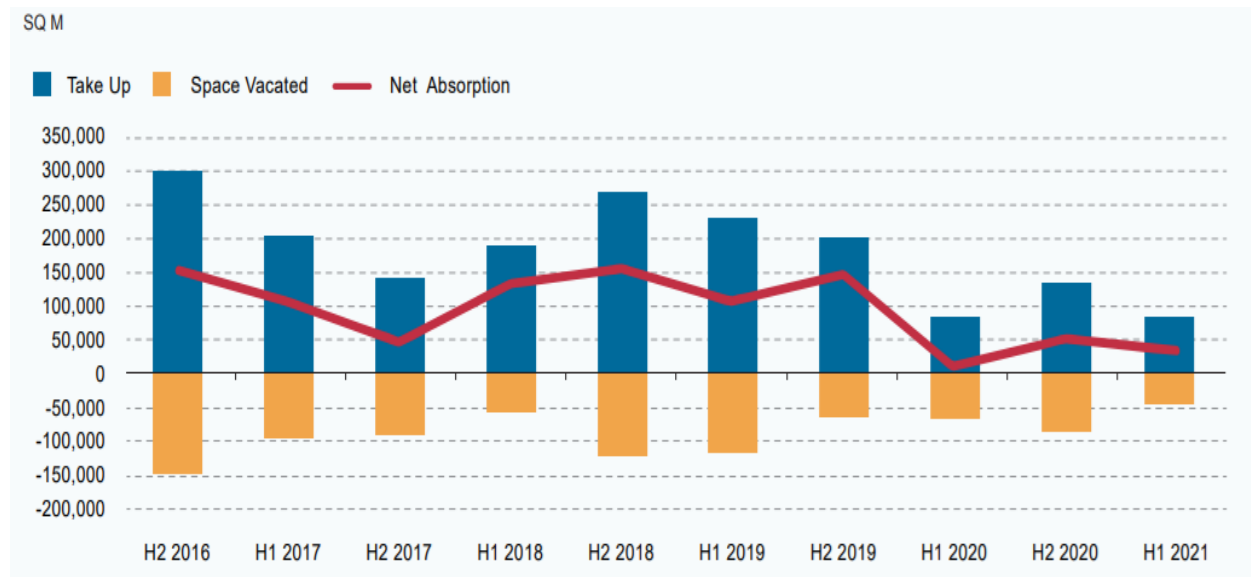
การกระจายตัวของอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

อุปสงค์

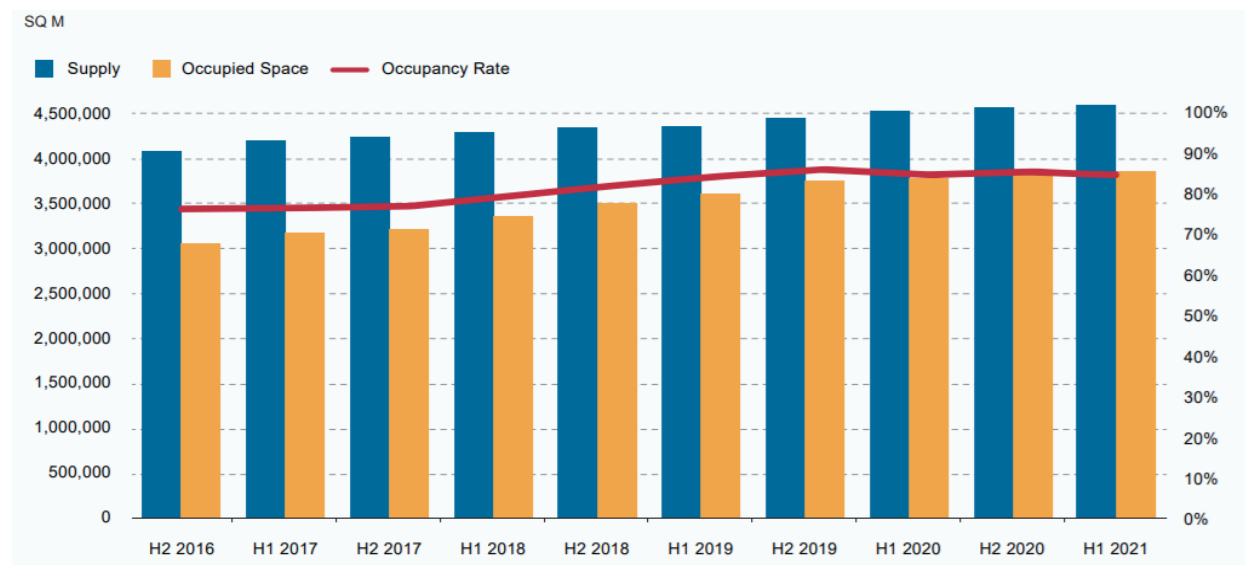
ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 การเช่าในตลาดลดลง โดยอัตราการดูดซับสุทธิลดลงจากเกือบ 50,000 ตร.ม. ในครึ่งปีหลัง 2563 ถึงประมาณ 38,000 ตร.ม. ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 อย่างไรก็ตาม อัตราการดูดซับสุทธิบ่งชี้ว่าตลาดยังต้องการคลังสินค้าสำเร็จรูปเนื่องจากได้แรงหนุนหลักจากภาคอีคอมเมิร์ซและผู้ให้บริการขนส่งและโลจิสติกส์ (3PL) ผู้ซึ่งได้รับประโยชน์อย่างมากจากการนำเอาเทคโนโลยีไปใช้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ ความต้องการพื้นที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปสู่คลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า (build-to-suit) เนื่องจากความต้องการของผู้เช่ามีความเฉพาะเจาะจงมากขึ้น ประกอบกับประสิทธิภาพงานมีค่ามากกว่าการประหยัดค่าเช่าเพียงอย่างเดียว คลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการจึงช่วยให้นักพัฒนาลดความเสี่ยงจากการเช่าได้ เนื่องจากจะต้องมีการลงนามในสัญญาเช่าก่อนการเริ่มต้นก่อสร้างโครงการ และผู้เช่ามีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากมีตัวเลือกจำกัด

อีกทั้ง สัญญาเช่าคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ช่วยให้นักพัฒนาสามารถรักษาความมั่นคงด้านรายได้จากค่าเช่าอย่างต่อเนื่องและคาดการณ์ทางการเงินได้อย่างแม่นยำ โดยบริษัทผู้พัฒนารายใหญ่ให้ความสำคัญไปที่การพัฒนาโครงการคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า และได้จัดสรรโครงการรวมกว่า 100,000 ตร.ม. ในครึ่งแรกของปี 2564



การเปลี่ยนแปลงระหว่างอุปสงค์และอุปทานพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)



อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการครอบครองพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

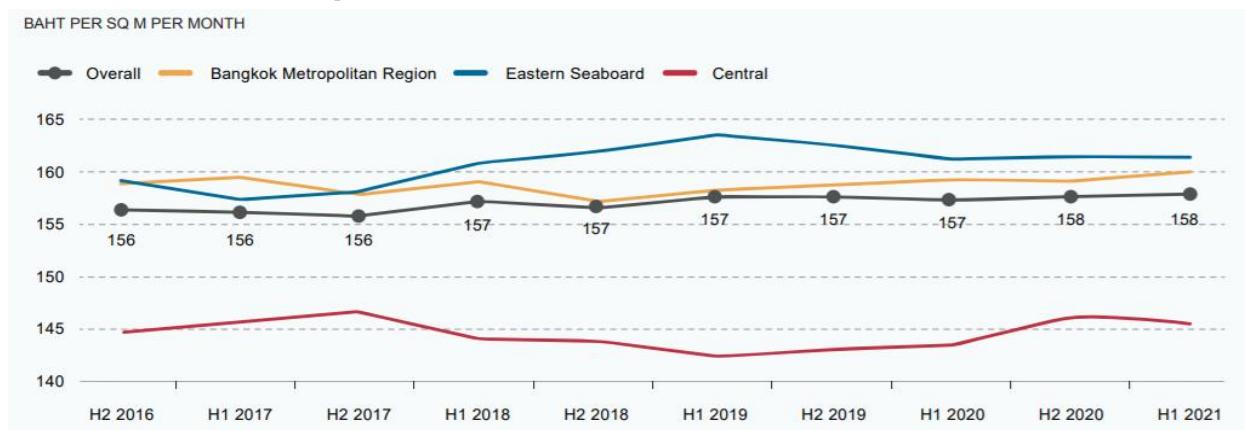
เนื่องจากการดูดซับสุทธิมีการเติบโตน้อยกว่าการเติบโตของอุปทานเล็กน้อย อัตราการครอบครองพื้นที่ในตลาดจึงลดลงขึ้นร้อยละ 0.1 จากช่วงครึ่งปีต่อครึ่งปี มาอยู่ที่ร้อยละ 83 โดยกรุงเทพฯและปริมณฑลเป็นบริเวณเดียวที่มีอัตราการครอบครองเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็นร้อยละ 90 ในขณะที่อัตราการครอบครองลดลงเล็กน้อยทั้งในอีสเทิร์นซีบอร์ดและภาคกลาง โดยลดลงร้อยละ 0.7 และ ร้อยละ 1.8 ตามลำดับ

Region	H1 2021	(H-o-H) % Point Change	(Y-o-Y)
Total	83%	▼ 0.6%	▼ 0.1%
Bangkok Metropolitan Region	90%	▼ 0.7%	▲ 0.8%
Eastern Seaboard	76%	▼ 0.5%	▼ 0.7%
Central	79%	▼ 1.4%	▼ 1.8%

อัตราการครอบครองพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

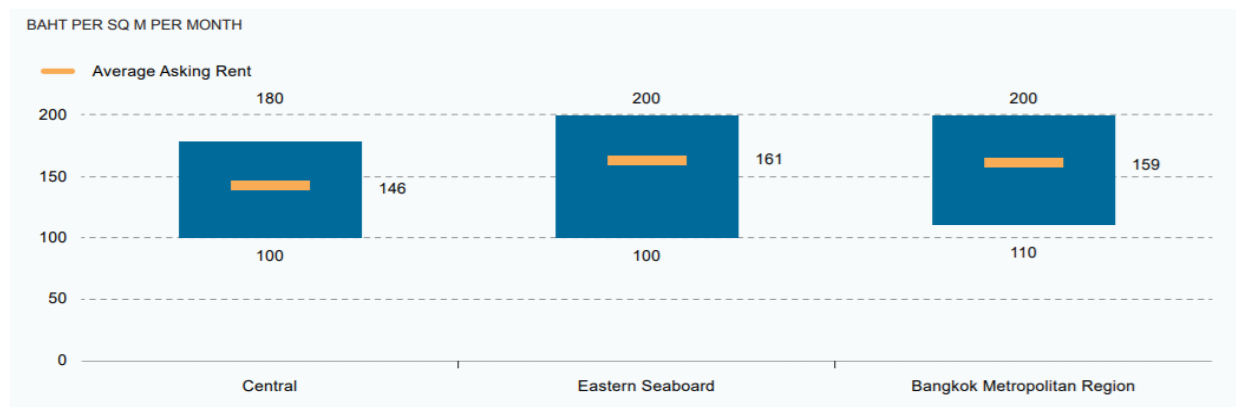
อัตราค่าเช่า

ราคาเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าในประเทศไทยอยู่ที่ 158 บาท/ตร.ม./เดือน เนื่องจากอัตราร่วงที่มีอยู่และความแตกต่างเพียงเล็กน้อยของคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบมาตรฐาน ส่งผลให้การปรับค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้นอาจเป็นเรื่องยากในทางกลับกัน ในระดับภูมิภาค ราคาเช่าในกรุงเทพฯ ปริมาณและเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยราคาปรับมาอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงที่ 160 บาท/ตร.ม./เดือน ถึง 161 บาท/ตร.ม./เดือน เนื่องจากฝั่งกรุงเทพฯ ปริมาณ มีการเติบโตค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากความต้องการเรื่องการขนส่งภายในกรุงเทพฯ ปริมาณที่ปรับตัวเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าในภาคกลางอยู่ที่ 146 บาท/ตร.ม./เดือน



ราคาเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

แม้ว่ามีความแตกต่างในด้านราคาเช่าเฉลี่ย แต่ค่าเช่ายังคงค่อนข้างใกล้เคียงกันในหลายพื้นที่คลังสินค้าที่มีราคาแพงที่สุดสามารถกำหนดราคาเช่าได้มากเป็นสองเท่าของคลังสินค้าราคาถูกที่สุด ส่งผลให้เกิดส่วนต่างของค่าเช่าเฉลี่ยระหว่าง 80 – 100 บาท ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่าในทั้งสามภูมิภาคนั้นมีคลังสินค้าคุณภาพที่หลากหลาย ตั้งแต่คลังสินค้าเก่า คลังสินค้าที่มีราคาใกล้เคียงกัน ไปจนถึงคลังสินค้าระดับพรีเมียม เพื่อรองรับกลุ่มผู้เช่าที่แตกต่างกันออกไป



ราคาเสนอเช่าโดยเฉลี่ยของคลังสินค้าในไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

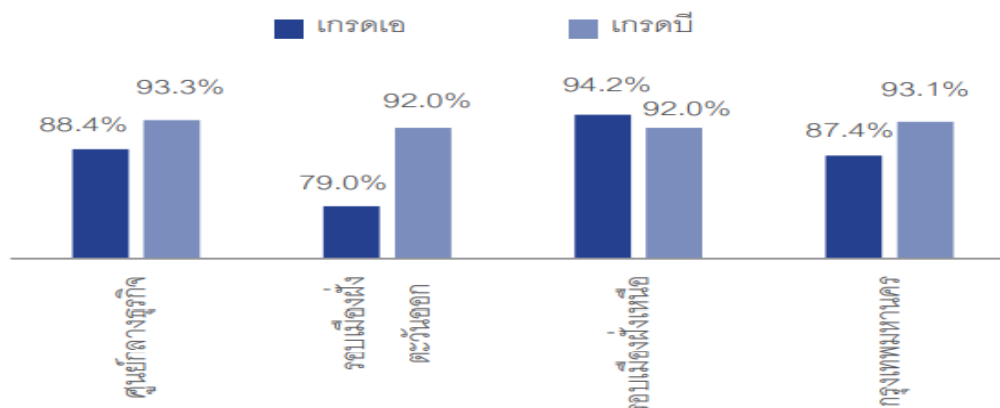
สำนักงาน

อุปสงค์:

อัตราการใช้

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.558 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการใช้โดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 อยู่ที่ร้อยละ 92.16 ลดลงเล็กน้อยจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่สุขุมวิท ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการใช้สูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 94.450 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 ขณะที่พื้นที่รอบเมือง ผังทิศตะวันตกมีอัตราการใช้สูงสุดในพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 98.100 ความต้องการของพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครนั้นลดลงเล็กน้อย จากไตรมาสก่อน เนื่องจากผู้เช่าบางรายยังมีแนวโน้มที่จะขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือขอลดค่าเช่าชั่วคราว คอลลิเออร์ ประเทศไทยคาดว่าอัตราการใช้จะลดลงในอนาคตเช่นกัน เนื่องจากบริษัทต่างๆ ดำเนินมาตรการลดต้นทุนและลดขนาดพื้นที่สำนักงาน อุปทานใหม่จะยังคงมีการคาดการณ์ว่าจะเข้ามาใหม่อีกหลายโครงการในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า

อัตราการใช้ในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2564



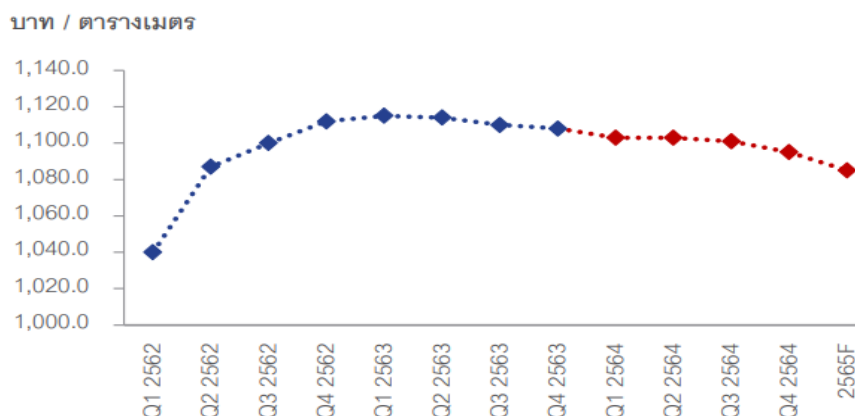
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย

ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564 ผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งเน้นพัฒนาตลาดอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อาคาร The S Oasis อาคารสำนักงานเกรดเอ เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์รูปแบบใหม่ด้วยพื้นที่เช่ารวม 54,000 ตร.ม. อาคารนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปีพ.ศ. 2565 อีกแห่งหนึ่งคือ 'คิงบริดจ์ทาวเวอร์' พัฒนาโดย บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานสัญลักษณ์แห่งใหม่บนถนนพระราม 3 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2567 บจก. เอไอเอ (ไทยแลนด์) เปิดตัวอาคารสำนักงาน เอไอเอ อีสต์เกตเวย์พร้อมพื้นที่ค้าปลีก 5 ชั้น บนถนนบางนาตราด รวม พื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด 60,000 ตร.ม. อาคารสำนักงานแห่งนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2565 สุดท้ายนี้คือ '101 True Digital Park' ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส 26 ชั้นที่เชื่อมต่อกับทางเชื่อมลอยฟ้า โดยโครงการประกอบด้วย โรงแรม ร้านค้าปลีก และสำนักงาน โดยมีพื้นที่ สำนักงานให้เช่าทั้งหมด 45,000 ตร.ม.

โดยอุปทานของอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครในอนาคต ประมาณร้อยละ 45.30 ตั้งอยู่ในเมืองชั้นนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตามร้อยละ 58.00 ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอในขณะนี้ คอลลิเออร์ ประเทศไทย คาดว่าอัตราการเช่าโดยรวมจะยังคง ลดลงเนื่องจากมีอุปทานเข้ามาใหม่ในอนาคตอีกเป็นจำนวนมาก แต่อุปทาน ใหม่มีแนวโน้มที่จะดึงดูดผู้เช่าเนื่องจากทำเลที่ตั้งและคุณภาพที่สูงขึ้น

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

ย้อนหลัง ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2562 – พ.ศ. 2565



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์

อุปทาน :

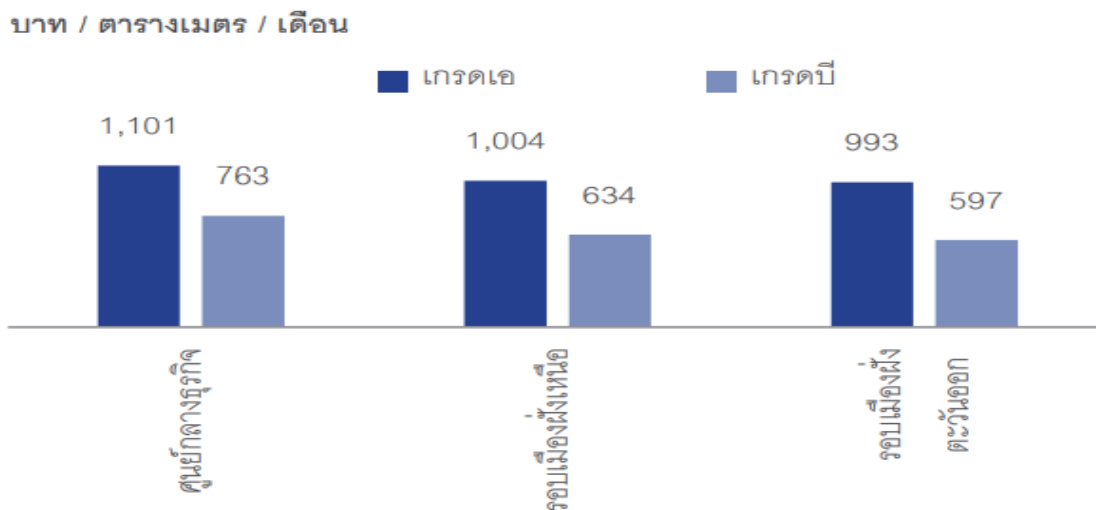
ราคาเสนอเช่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากอุปทานใหม่มีราคาเสนอเช่าที่สูง

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง มาอยู่ที่ 9.186 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.72 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้าจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 3 โครงการ ด้วยพื้นที่เช่ารวม 65,885 คืออาคารวนิสสา ตั้งอยู่ในย่านชิดลม มีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 24,720 ตร.ม. อาคารโครนอส สาทร ทาวเวอร์ มีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 20,165 ตร.ม. ทั้งสองอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่ในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ และอาคารรัชดา วัน อาคารสำนักงานแห่งใหม่นอกย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานใน กรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.40 มาอยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตร จาก ในช่วงไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอเช่าที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากอุปทานใหม่ที่ เข้ามา ยังคงมีราคาเสนอเช่าที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยของตลาด ซึ่งพบว่าราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ ศูนย์กลางธุรกิจยังคงทรงตัวจาก ในช่วงไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 1,101 บาท พื้นที่สำนักงานในพื้นที่ลุมพินี ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,087 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

สำหรับราคาเสนอเช่าในพื้นที่รอบใจกลางเมืองปรับตัวลดลงเล็กน้อยเช่นเดียวกัน เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนที่เคยเช่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจเริ่มมองหาพื้นที่ สำนักงานรอบใจกลางเมือง ทั้งในส่วนรอบเมืองฝั่งเหนือ รอบเมืองฝั่งตะวันออก และรอบเมืองฝั่งตะวันตก เป็นต้น

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนต้องการลดต้นทุนในส่วนของการเช่าพื้นที่สำนักงาน และ มองหาพื้นที่สำนักงานที่มีค่าเช่าที่ถูกลง แต่ยังคงเลือกทำเลที่ยังสามารถเดิน ทางเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกรวดเร็ว และพบว่าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีที่ผ่านมาอาคารสำนักงาน 6 โครงการ พื้นที่ เช้ารวมประมาณ 162,515 ตารางเมตร เลื่อนการเปิดตัวออกไปเป็นช่วงปีถัดไป สำหรับในช่วงปีพ.ศ. 2564 คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่ อาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จรวมถึงอาคาร ที่เลื่อนการเปิดตัวจากในช่วงก่อน หน้าเปิดตัวใหม่อีกประมาณ 621,096 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2566 อีกประมาณ 589,581 ตารางเมตร โดยพบว่ามีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณร้อยละ 58.6 ของอาคารสำนักงาน ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและร้อยละ 92.5 เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

ผู้เช่าจำนวนมากตั้งเป้าที่จะต่ออายุสัญญาเช่าและลดขนาดพื้นที่เช่าโดยทั่วไป ราคาเช่าจะถูกปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย ประมาณ 15% ระหว่างการช่วงระยะสัญญา อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าเริ่มให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุน ดังนั้นผู้เสนอเช่า จึงมีการเสนอส่วนลดค่าเช่าหรือราคาเช่าที่ถูกลงเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมไว้ เนื่องจากแนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานนั้น มีการทำงานนอกพื้นที่สำนักงาน ที่เพิ่มมากขึ้น คอลลิเออร์ ประเทศไทยคาดว่าอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานจะยังคงอยู่ในช่วงขาขึ้นในช่วงนี้ พื้นที่ของอาคารสำนักงานในอนาคตจะถูกเปลี่ยนจากพื้นที่ดั้งเดิมไปเป็นพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นที่มากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการ ขององค์กรและสังคมของพนักงานต่อธุรกิจและบุคลากร

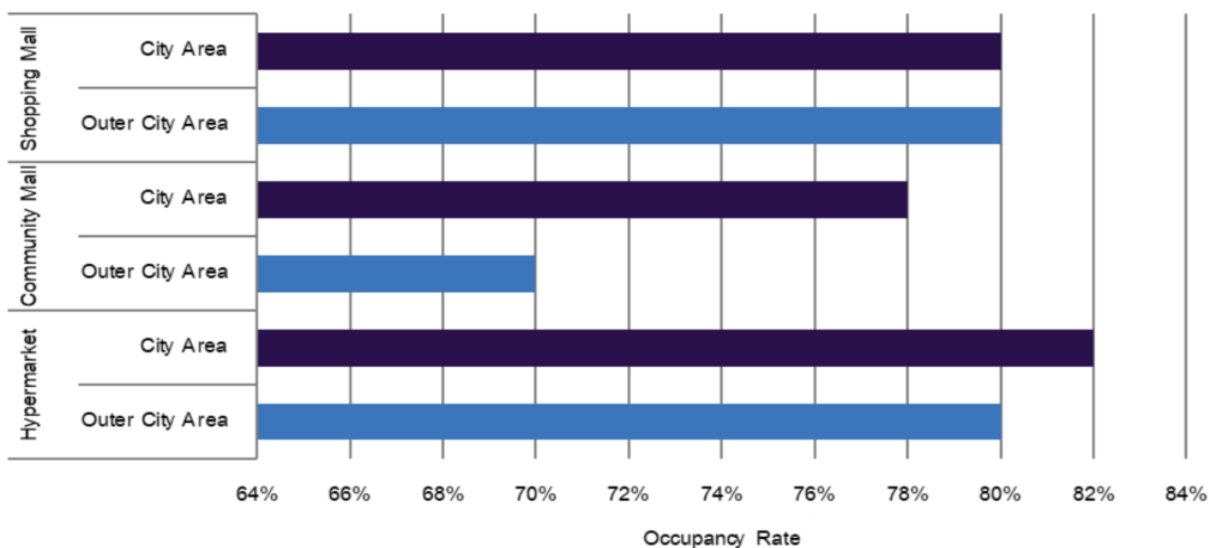
คอมมูนิตีมอลล์

สถานการณ์โครงการพื้นที่ค้าปลีกต่างๆ ในไตรมาสที่สี่เป็นไปในทิศทางที่ดีตลอดไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องไปจนถึงกลางเดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 แม้ว่าจะไม่กลับสู่ภาวะปกติเหมือนก่อนสถานการณ์การเฝ้าระวังไวรัสจะดำเนินไป ยังมีผู้เช่าหรือร้านค้าค่อนข้างน้อยที่ต้องแบกรับต้นทุนในช่วงรายได้ที่ลดลงตั้งแต่ปี 2563 ผู้เช่าจำนวนมากได้ทยอยปิดร้านหรือขอคืนพื้นที่เช่า ซึ่งรวมถึงผู้เช่าที่ขายสินค้าแฟชั่นที่สามารถขายออนไลน์และร้านอาหารเล็กๆ ที่มีสาขาน้อย ในขณะที่ผู้เช่าแบรนด์เนมบางส่วนหรือเป็นผู้เช่าที่มีสาขาจำนวนมากยังคงขยายตัวต่อไป

การปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนภายในโครงการค้าปลีก รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ภายในศูนย์การค้ายังมีให้เห็นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมือง เนื่องจากลูกค้าบางส่วนเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายตัวไปจากสถานการณ์โควิด-19 เนื่องจากผู้เช่าที่เป็นร้านค้าประสบปัญหาขาดรายได้ แม้ว่าเจ้าของโครงการค้าปลีกบางรายตกลงที่จะลดค่าเช่าลง 30-60% แต่ก็ยังมีผู้เช่าบางส่วนที่ขอคืนพื้นที่เช่า

อุปสงค์:

อัตราการเข้าใช้บริการของโครงการค้าปลีกทั้งหมดตามประเภทและที่ตั้ง



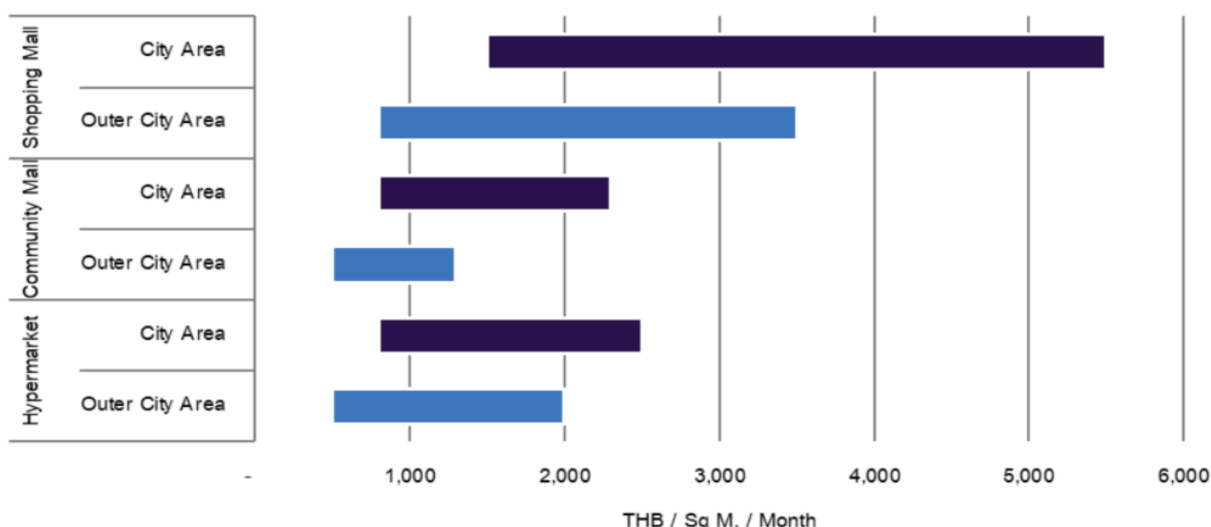
ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

อัตราการเข้าใช้บริการในโครงการค้าปลีกบางโครงการโดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กหรือโครงการที่มีพื้นที่เช่าไม่มากนัก เช่น คอมมูนิตีมอลล์ไฮเปอร์มาร์เก็ต มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีผู้เช่าหลายรายยกเลิกพื้นที่เช่าไปแล้ว ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโดยรวมลดลงอย่างต่อเนื่องในบางพื้นที่ แม้ว่าตลาดโดยรวมจะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการค้าปลีกประเภทต่างๆ ที่ยังอยู่ในระดับค่อนข้างสูง แต่ลดลงจากปีที่แล้วประมาณ 5-10% ขึ้นอยู่กับสถานที่และรูปแบบการขายปลีก

ร้านค้าหรือแบรนด์บางแห่งที่มีผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นเจ้าของหรือเพิ่งมาถึงประเทศไทยได้ขยายสาขาต่อไป ในขณะที่ผู้เช่ารายย่อยหรือร้านค้ารายย่อยรับภาระค่าเช่าจ่ายไม่ได้ในสถานการณ์ที่รายได้ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้พื้นที่ว่างในโครงการค้าปลีกเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าแม้ว่าช่วงสิ้นปีจะเป็นช่วงเทศกาล แต่ด้วยสถานการณ์โควิด-19 จึงทำให้บรรยากาศไม่คึกคักเท่าที่ควร แต่มีการใช้จ่ายจากมาตรการกระตุ้นของรัฐบาลและประชาชนที่ต้องการผ่อนคลายจากโควิด-19

อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการค้าปลีกตามหมวดหมู่



ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการค้าปลีกแต่ละประเภทมีความแตกต่างกันและสถานที่ตั้งของโครงการก็ส่งผลต่อการเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตีมอลล์ในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครหรือในจังหวัดใกล้เคียงไม่สามารถเรียกร้องค่าเช่าที่สูงได้เมื่อเทียบกับโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง เจ้าของโครงการหลายคนพยายามรักษาอัตราค่าเช่าให้ใกล้เคียงกับในอดีต อาจมีการปรับลดค่าเช่าบางส่วน แต่ลดเพียงชั่วคราวหรือลดระยะเวลาในการลดค่าเช่าในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

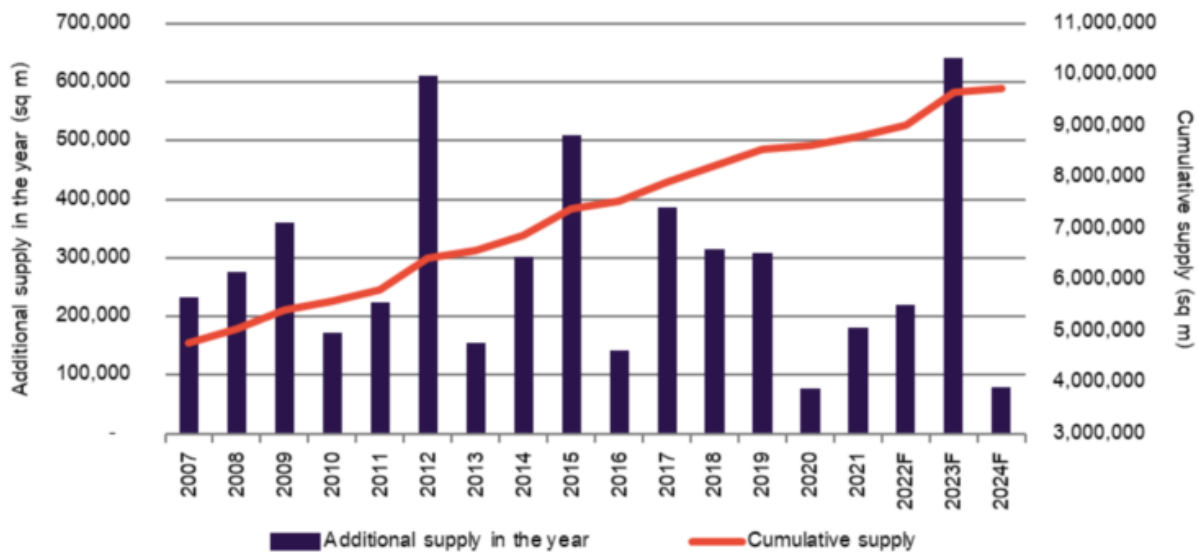
ธุรกิจร้านอาหารในโครงการค้าปลีกค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 แม้ว่าจะยังมีข้อจำกัดภายใต้เงื่อนไข Social Distancing แต่ก็มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 แต่ยังเทียบไม่ได้กับช่วงก่อนช่วงโควิด-19 เจ้าของโครงการค้าปลีกและผู้ประกอบการค้าปลีกได้ปรับอัตราค่าเช่าตามรูปแบบการแบ่งปันกำไรขั้นต้น (GP) ทั้งในช่วง COVID-19 และในระยะยาว

อุปทาน:

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 มีการเปิดพื้นที่ค้าปลีกใหม่ 41,420 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกเปิดใหม่เพียง 94,700 ตารางเมตรในปี 2564 แม้ว่าจะน้อยมากเมื่อเทียบกับช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่ก็ยังมากกว่าปีที่แล้วประมาณ 21% แต่ก็ไม่ได้หมายความว่านักพัฒนาจะมั่นใจในเศรษฐกิจและกำลังซื้อของคนไทย เพราะโครงการส่วนใหญ่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ในเขตชานเมืองของกรุงเทพฯ ที่มีกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนรอบโครงการ ไม่เน้นเจ้าหน้าที่ใจกลางเมืองหรือนักท่องเที่ยวต่างชาติ

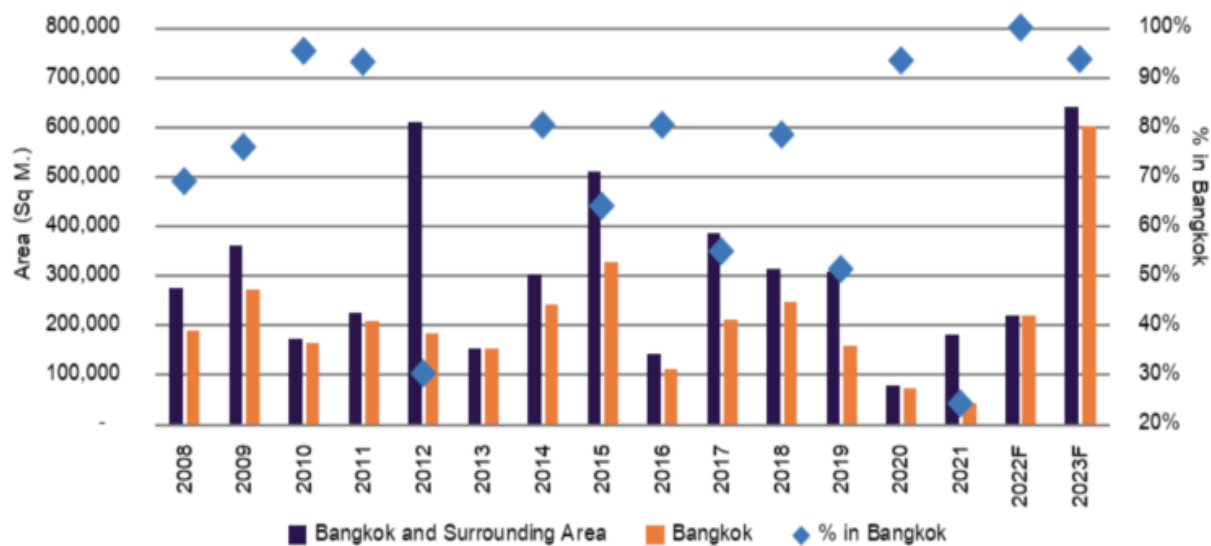
คอมมูนิตีมอลล์ในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ อาจประสบปัญหาผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในระยะยาวเนื่องจากผลกระทบที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปีที่แล้ว ต่อเนื่องไปจนถึงปี 2564 โครงการค้าปลีกที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าอาจเลือกที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อหมดอายุสัญญาเช่า โดยเฉพาะคอมมูนิตีมอลล์ที่ไม่ไกลจากศูนย์การค้าหรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่อื่นๆ ห้างสรรพสินค้าเปิดใหม่บางแห่งในจังหวัดใด ๆ รวมทั้งการปรับปรุงพื้นที่ใหม่ แผนผังของพื้นที่เช่าใหม่ทั้งหมดไม่แบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ผู้เช่าและส่วนห้างสรรพสินค้า ลูกค้าอาจจะสังเกตไม่ได้ว่าเดินห้างส่วนไหน และเพิ่มสัดส่วนร้านอาหารให้ชัดเจนขึ้น มีสินค้าน่าสนใจประเภทต่างๆ ให้ชัดเจนมากขึ้น

ตลาดค้าปลีกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2564



ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

โครงการค้าปลีกส่วนใหญ่ที่เปิดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ในกรุงเทพฯ อาจมีบางปีที่มีการเปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่นอกกรุงเทพฯ ที่ต่อเนื่องกันหรือเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ โครงการค้าปลีกเปิดใหม่หลายแห่งในพื้นที่นอกกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่จะเป็นแนวถนนกาญจนาภิเษกหรือวงแหวนรอบนอกและถนนราชพฤกษ์ ซึ่งโครงการค้าปลีกที่เปิดในพื้นที่ตามแนวถนนเหล่านั้นในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา รวมทั้งในอนาคตจะมีทั้งโครงการขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าพิเศษ และคอมมูนิตีมอลล์



ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนี้ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ข้อความดังต่อไปนี้ แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการ อันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่ง ไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้ จะลดลงหรือทำให้หมดไป

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นในปัจจุบันของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการนายและตัวแทนการจัดจำหน่าย หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้ง มิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่อง อันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและวิศวกร

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างอิงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์และควรศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้ง การได้เสียโอกาสทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัทฯ จะแต่งตั้ง RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (รวมเรียก RAC และ STPL ว่า “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ STPL จะดำเนินการแต่งตั้งให้บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“BC”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา Management Services Agreement ที่เกี่ยวข้องกับ ST Hill ระหว่าง ST Hill (ในฐานะผู้แต่งตั้ง) และ BC (ในฐานะผู้ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 และสัญญาให้บริการ (Management Services Agreement) ที่เกี่ยวข้องกับ ST Hub ระหว่าง ST Hub (ในฐานะผู้แต่งตั้ง) และ BC (ในฐานะผู้ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 (รวมเรียกว่า “สัญญาให้บริการ”) โดยสัญญาให้บริการดังกล่าวจะระบุระยะเวลาในการแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่ง STPL จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้บริการดังกล่าวมาจาก ST Hill และ ST Hub ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเบื้องต้น STPL จะดำเนินการแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้เข้าทำกับ STPL จะมีข้อกำหนดให้ STPL มีหน้าที่ควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

4.1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้บริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบล่วงหน้าก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็ว เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กล่าวคือ STPL และ RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในการนี้ การจัดหาผลประโยชน์ และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่น ที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ดังนี้

- STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ใช้สอย 30,189 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในโครงการเอสที บางป่อ 72 กิโลเมตร และโครงการเอสที บางปะอิน 35 กิโลเมตร ทั้งนี้ STPL ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงวัตถุประสงค์ที่ไม่นำทรัพย์สินดังกล่าวเข้ามาให้กองทรัสต์ลงทุน เนื่องจาก ปัจจุบัน STPL มองว่าพื้นที่ตั้งของโครงการดังกล่าวมีศักยภาพ และทำเล ที่เหมาะแก่การพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า อย่างไรก็ตาม แนวทางดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานการณ์ในอนาคต
- RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท อยู่ระหว่างการลงทุนก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ของปี 2564 โครงการ 11 ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 หลัง และอาคารหอพัก 3 ชั้น จำนวน 45 ห้อง โดยตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการ 10 เฟส 2 ในโครงการริช แอสเซ็ท ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ซึ่ง STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้นนั้น เนื่องจาก BC หรือบริษัทในเครือของ BC ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการซัมเมอร์พอยท์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,780 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีระยะห่างจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ประมาณ 160 เมตร มีลักษณะการประกอบธุรกิจเป็นทั้งสำนักงานให้เช่าและมีพื้นที่พาณิชย์ให้เช่าเช่นเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ อีกทั้งโครงการซัมเมอร์พอยท์ยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อีกด้วย โดยโครงการซัมเมอร์พอยท์มีส่วนของพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 4,797.86 ตารางเมตร และพื้นที่พาณิชย์ให้เช่าจำนวน 998.56 ตารางเมตร จึงเป็นโครงการที่เป็นคู่แข่งกันโดยตรงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ด้วย ดังนั้นจากประเด็นที่กล่าวมาข้างต้นจึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงาน หรือพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์รายใหม่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณา ก่อน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการตามเงื่อนไขว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงาน หรือพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอหรือดำเนินการให้บุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ในกรณีของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL จะแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง) เสนอทรัพย์สินที่วางให้เข้าทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับอาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีมาตรการเพิ่มเติมที่เพียงพอและเหมาะสมในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) มาตรการในการสุ่มตรวจ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง (2) มาตรการในการสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยบริษัทฯ จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมทั้งอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน (3) มาตรการในการสุ่มตรวจเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูล que ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย เพื่อตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง จะต้องนำเสนอหรือรายงานต่อกองทรัสต์ และ (4) มาตรการในการกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน หรือพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของบริษัทที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เข้าซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง (“ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน”) ให้แก่บุคคลใดและ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด (นอกเหนือไปจากกองทรัสต์) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าวจะไม่รวมในส่วนของโครงการซัมเมอร์พอยท์

สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินว่า หากภายในช่วงระยะเวลา 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (Management Services Agreement) นั้น มีสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายใดสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นจะได้อพยพออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับเพื่อไปเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์พอยท์แทนหรือไม่ก็ตาม STPL ตกลงชำระเงินชดเชยในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของสัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าว จำนวน 2 เดือน ให้แก่กองทรัสต์

4.2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงนั้น ปัจจุบัน BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “Summer Hill @BTS Phra Khanong” ซึ่งเป็นเครื่องหมายบริการที่ได้มีการจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญาแล้ว (“เครื่องหมายบริการ Summer Hill”) และ บริษัท นูติก อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES” ซึ่งเป็นเครื่องหมายบริการที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา (“เครื่องหมายบริการ Summer Hub”) เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ BC และ BIH จะให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าวในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยไม่มีค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ เป็นระยะเวลาคราวแรก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“ระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ”) โดยกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ สำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไปจะเป็นไปตามเดิมทุกประการ

ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ต่อออกไปต้องไม่เกินระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (“สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์”) และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุ) ทั้งนี้ หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการหรือระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก BC หรือบริษัทในเครือของ BC ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการในลักษณะอาคารสำนักงาน คอมมูนิตีมอลล์ และอื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่างๆ เป็นต้น ทำให้ BC และ BIH ยังสามารถใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub ในโครงการอื่นๆ ที่ BC หรือบริษัทในเครือของ BC พัฒนาขึ้นมา และ/หรือ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ ในอนาคตได้ ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ หาก BC หรือบริษัทในเครือพัฒนาโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยใช้เครื่องหมายบริการเดียวกัน และตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub ของ BC และ BIH ในฐานะผู้ให้อนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) ว่า ตลอดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ BC และ BIH จะไม่ใช้ และไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใดใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub เพื่อการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินกิจการของทรัพย์สินอื่นใด เว้นแต่เป็นการใช้ และ/หรือ การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แก่กองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

4.2.3 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และเงินประกันการบริการ (ถ้ามี) ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่บางรายได้ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของตนมาเป็นผู้ค้ำประกัน (Guarantor) เพื่อรับประกันการปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบของตนในฐานะผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กองทรัสต์จึงอาจยึดเงินประกันหรือเรียกมัดจำจากผู้ค้ำประกันของผู้เช่าพื้นที่ได้ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ในปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่ครบกำหนดอายุไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

นอกจากนี้ จากการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมา อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในสัดส่วนที่สูงมาโดยตลอด เนื่องมาจากการจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการร้านค้า และในเดือนพฤษภาคม มีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในอัตราร้อยละ 100 สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายที่ได้รับผลกระทบอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการที่ถูกคำสั่งจากทางภาครัฐให้งดประกอบกิจการชั่วคราว ซึ่งมีผู้เช่าพื้นที่เพียงรายเดียวที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว อัตราร้อยละ 15 สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายที่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของลูกค้าที่มาใช้บริการที่สืบเนื่องมาจากการจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการร้านค้า ซึ่งมีผู้เช่าพื้นที่จำนวน 3 รายที่ได้รับการลดค่าเช่าให้ในอัตราร้อยละ 25 และมีผู้เช่าพื้นที่เพียงรายเดียวที่ได้รับการลดค่าเช่าให้ในอัตราร้อยละ 15 โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะพิจารณาการลดค่าเช่าให้เป็นรายกรณีไป และในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้ง 5 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่พบว่ามีผู้เช่าพื้นที่อื่นเนื่องมาจากการเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าพื้นที่

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ต่างเป็นทรัพย์สินที่มีจุดเด่นในด้านของทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม โดยโครงการริช แอสเซท และโครงการเอสที บางป่อ เป็นโครงการอาคารคลังสินค้า/อาคารโรงงานที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุน

การประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการชัมเมอร์ฮิลล์ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ซึ่งเป็นโครงการสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทและอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง อีกทั้งยังมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรือไม่ตัดสินใจเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจเป็นข้อได้เปรียบในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

4.2.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา นอกจากนี้ กองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการเข้าทำสัญญาจ้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตามแต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวได้ หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว อีกทั้งผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ นอกจากนี้ แม้กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจ้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาจ้าง และใช้สิทธิบังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ที่จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจ้างและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์นำออกขายทอดตลาด

กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจ้างและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างจำกัดสามัญ อีกทั้งกระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย กระบวนการบังคับจ้าง และกระบวนการบังคับหลักประกัน เป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวจึงอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้ ด้วยเหตุที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางประการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง บริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพื่อดำเนินกิจการโครงการและมีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว โดยในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์จะมีการกำหนดให้หน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นไปดังนี้ (1) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กำหนดให้เป็นหน้าที่ของกองทรัสต์ (2) สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (3) สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่และข้อตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินได้ จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งให้สิทธิกองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญา รวมถึงเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการไม่ปฏิบัติหน้าที่และข้อตกลงกระทำการที่ให้แก่กองทรัสต์ได้

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.3.1 ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์ อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน (“ที่ดินที่ลงทุน”) และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) (“อาคารที่ลงทุน”) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน”) และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (“สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน”) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดย ST Hill และ ST Hub เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่ลงทุนในฐานะผู้เช่า และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ตามลำดับ) โดย ST Hill และ ST Hub ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินหลัก กับ B.I.C. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไขหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักได้ (ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนระหว่าง ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงด้วย) มีกรณีดังนี้

(1) การที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน

(2) การที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักในส่วนอื่นๆ นอกเหนือไปจากส่วนที่เป็นสาระสำคัญข้างต้น และผู้เช่าไม่สามารถเยียวยาแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้เช่า

โดยสัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือดำเนินการรื้อถอนหรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนก็ได้

ในกรณีที่เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงและเจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนดจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าว อาจไม่ได้โอนไปยังเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้มีการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนนั้น จะส่งผลให้อาคารที่ลงทุนดังกล่าวไม่มีอยู่ต่อไป และส่งผลให้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อาทิจากส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ของกองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ของกองทรัสต์ในแต่ละปี จะลดลงไปโดยประมาณตามสัดส่วนดังกล่าว นับจากปีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) โดยกำหนดไว้ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าตามสัญญาสัญญาเช่าที่ดินหลักไม่สามารถปฏิบัติตาม และ/หรือ มีเหตุผิดสัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาเยียวยาความเสียหาย (Cure Period) โดยยังไม่ถือว่าเป็นเหตุสิ้นสุดสัญญา เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินได้โดยตรงแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของกองทรัสต์ในการเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินโดยตรง แทนที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (Step-In Right) เพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิในการเข้าเป็นผู้สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) ชำรงต้น โดยถ้ากองทรัสต์ใช้สิทธิในการเข้าเป็นผู้สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) และเข้าไปแก้ไขเหตุผิดสัญญาแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว เจ้าของที่ดินจะไม่อ้างเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักกับกองทรัสต์อีก อีกทั้ง ในกรณีที่มีการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ต้องชำระเบี้ยปรับหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ให้แก่เจ้าของที่ดินแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไป บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชดเชยเบี้ยปรับ ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก ทั้งจำนวนคืนพร้อมดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะร่วมกันพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินหลักในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน การรื้อถอนอาคารที่ลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารที่ลงทุน (รวมเรียกว่า “ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน”) โดยระบุให้ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ ขณะดังกล่าว นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาอันเป็นเหตุให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือเจ้าของที่ดินมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนโดยมีสิทธิในการดำเนินการรื้อถอนหรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอน

อาคารที่ลงทุนได้ เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และเจ้าของที่ดินตกลงว่า ในกรณีที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่ากองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่ลงทุน กับเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายใหม่ต่อไป เจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะร่วมกันเจรจาทำความตกลงในเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนให้เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายใน 2 เดือนนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลง ก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

และเนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ST Hill และ ST Hub ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินอยู่อย่างต่อเนื่อง เป็นรายไตรมาส ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณี ST Hill หรือ ST Hub ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินข้างต้น และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ จะมีข้อกำหนดว่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนและตลอดระยะเวลา ที่กองทรัสต์ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมว่ากองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัท เจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อไม่ให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกไป

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์จะกำหนดข้อตกลงกระทำการ จาก ST Hill และ ST Hub ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน และเป็นผู้เช่าที่ดินจาก B.I.C. ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อให้ ST Hill และ ST Hub ให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่างๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ST Hill และ ST Hub จะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือผิดข้อตกลงใดๆ ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือกระทำการใดๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของที่ดิน และจะดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดิน แก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้อง หรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์ อักษรจากกองทรัสต์ รวมทั้งจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอม เป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

4.3.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน โดยการเช่าทำ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยการทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และจะได้มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

โดยเงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ คือ ในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่า ช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นว่า หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญา จะกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ดังนั้น จึงไม่มีความเสี่ยงที่สัญญาจะสิ้นสุดลงจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง อีกทั้งบริษัทฯ จะยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ สิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา การเช่าหรือการเช่าช่วงได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าวมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วง แต่ในกรณีเช่นนั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องชำระคืนค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลา การเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใด อันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

อีกทั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (1) สำหรับโครงการริช แอสเซท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองที่ดินและอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และ (2) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ทั้งนี้ แมื่กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองหรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดีหากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กล่าวไปข้างต้น

4.3.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลือน้อย

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการริช แอสเซท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสิทธิการเช่าอาคารที่ลงทุนของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าและการเช่าช่วงที่เหลือน้อย อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าหรือการเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าทั้ง 5 โครงการ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์

4.3.4 ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

สัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดให้ ST Hub และ ST Hill สามารถโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก นอกจากจะทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนสิทธิในการครอบครองและประโยชน์ในที่ดินที่ลงทุนแล้ว ยังทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าเดิมที่มีต่อเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักด้วย การโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนึ่ง อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ที่จะทำให้นี้ของบิษัทเจ้าของทรัพย์สินตามสัญญาเช่า

ที่ดินหลักจะรับไป และเกิดความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าที่ดินหลักใหม่แทน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนนั้นสิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องมีการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิดังกล่าว เพื่อให้บุคคลภายนอกรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักและในฐานะผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก แม้ว่าบุคคลภายนอกจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าว อาจไม่ได้โอนไปยังบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อกำหนดระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ที่กำหนดห้ามมิให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือก่อภาระผูกพันหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในอาคารที่ลงทุนแก่บุคคลภายนอกไม่ว่ากรณีใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ก่อน รวมทั้งระบุเงื่อนไขในการได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ในการโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้บุคคลภายนอกข้างต้นว่า ก่อนการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุนและ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนดังกล่าว ตกผลเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการรับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าช่วงเดิมตามสัญญาเช่าที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ ในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน

4.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ

สำหรับทางเข้าออกโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 ของโครงการเอสที บางบ่อ สู่ถนนสาธารณะ (ถนนเคหะบางพลี) มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่อง สอบถามสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นเส้นทางสัญจรโดยประชาชนทั่วไป ซึ่งออกโดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางเปรี้ยว ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ระบุว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางเปรี้ยวได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 พบว่า ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีการใช้เป็นทางสัญจรมาแล้วมากกว่า 10 ปี อย่างไรก็ตาม ไม่พบเอกสารการจดทะเบียนโอนเป็นสาธารณะประโยชน์ หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ แต่อย่างใด

รูปภาพแสดงถนนเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ



อนึ่ง ได้มีแนวคำพิพากษากฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยายไว้ดังนี้ การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และยอมรับสภาพของทางพิพาทว่าเป็นถนนสาธารณะ และไม่เคยหวงกั้นการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะประโยชน์หรือได้ยกให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย การย้อนกลับมาหวงกั้นอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปโดยปริยายแล้ว ไม่มีผลแต่อย่างใด ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษากฎีกาที่ 94/2555) การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย มาตั้งแต่ต้นแล้ว

เมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะประโยชน์อีก และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษากฎีกาที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้เป็นทางสาธารณะ กับการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานานโดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษากฎีกาที่ 4723/2538)

อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ตามสำนวนข้อหาหรือสำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายเลขที่ที่ น.186/2560 โดยมีหลักเกณฑ์ว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิศหรือยกให้โดยชัดแจ้งหรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมายเป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

จากแนวคำพิพากษากฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหาหรือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวจะถือได้ว่าเป็นการอุทิศให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวอาจร้องศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในสัญญาตกลงการทำงาน ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้งานสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก

บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการจัดหาทางสัญจรเข้าออกอื่นที่มีสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยไม่ชักช้า เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคั่นหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวประกอบกับบริษัท เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยสภาพแล้ว ประกอบกับพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงของที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าอื่น ๆ ซึ่งการสัญจรเข้าออกจะต้องผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 นี้เพื่อสัญจรเช่นกัน อีกทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 แปลงดังกล่าวมีลักษณะรูปที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีหน้าแคบ ซึ่งเป็นสภาพรูปที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ ได้ และยังมีข้อจำกัดทางกฎหมายในการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอาทิ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระยะร่นของอาคาร เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ

เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง และใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

4.3.6 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮับ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮับได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี

สำหรับโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮับ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนและสิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินหลักมีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ประมาณ 28 ปี (เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 และสิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592)

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮับและโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดินบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงและยินยอมให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2592 เป็นต้นไป ออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก”) โดยมีวัตถุประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮับ

โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าวโดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่ในปีที่ 7 เป็นต้นไปแต่ไม่เกินปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และภายหลังจากที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แจ้งความประสงค์แล้ว เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ”) และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงและรับทราบว่า กรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปนั้น และในทำนองเดียวกัน ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน โครงการชัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นจะให้เข้าไว้แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 2 ปี เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮับ (“สัญญาเช่าลงทุนฉบับต่ออายุ”) (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุน”)

โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ไปยังบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนภายในปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันขยายออกไป ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2572 หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปเป็นจำนวนประมาณ 2 – 4 ล้านบาท (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน”)

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินอาจไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักที่ได้ให้กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือเจ้าของที่ดินอาจโอนที่ดินที่ลงทุนออกไปให้แก่บุคคลภายนอกก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บุคคลภายนอกอาจไม่ได้รับโอนไปซึ่งหน้าที่ในการปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าว ในกรณีเช่นนี้ จะส่งผลให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่ได้ให้กับกองทรัสต์ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระยะเวลาการเช่าช่วงจะไม่สามารถยาวกว่าระยะเวลาเช่าหลักได้ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นล้วนจะส่งผลให้ในท้ายที่สุดแล้ว กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ และอาจไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลาครบ 30 ปีตามแผนการลงทุนของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงว่าในกรณีที่เจ้าของที่ดินจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์นั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่เจ้าของที่ดิน หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (รวมถึงสัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ) และสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีอยู่กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินและเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าลงทุน

และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนดังกล่าวไม่ได้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีหลักประกันดังนี้ (1) กำหนดให้ STPL (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) วางเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจะคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่า (2) กำหนดให้ STPL นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ (3) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนำอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ และ (4) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน หรือในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก ST Hub และ/หรือ ST Hill จากเหตุดังกล่าว มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน มีสิทธิในการริบเงินประกัน รวมทั้งสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองและหลักประกันทั้งหมดข้างต้นได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยที่ค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับน่าจะครอบคลุมความเสียหายที่กองทรัสต์ไม่ได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน

กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีกประมาณ 1 ปี¹ ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ดี แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์ได้รับจากการขายทอดตลาด กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้าหนี้สามัญ กล่าวคือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อกองทรัสต์จนครบถ้วน นอกจากนี้ กระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและกระบวนการบังคับจำนองและหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

¹ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่า

4.3.7 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (และตกลงให้ ST Hill และ/หรือ ST Hub มีสิทธิใช้ที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) รวมถึงสื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) (รวมเรียกว่า “ป้าย”) ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ST Hill และ/หรือ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ สำหรับให้บริการโฆษณาแก่ลูกค้าของ ST Hill และ ST Hub หรือเพื่อให้ประโยชน์อื่นใดตามที่กองทรัสต์และ ST Hill หรือ ST Hub จะได้ตกลงร่วมกันเป็นคราวๆ ไป และตลอดระยะเวลาที่ ST Hill และ ST Hub ยังคงใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนดังกล่าว โดย ST Hill ตกลงชำระค่าตอบแทนสำหรับการที่กองทรัสต์ให้สิทธิแก่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ในการใช้พื้นที่ดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดย ST Hill จะเป็นผู้ชำระค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน

ในการนี้ กองทรัสต์จะมีการกำหนดข้อตกลงในเรื่องการใช้พื้นที่ดังกล่าวของ ST Hill และ ST Hub ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hub ซึ่งมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า การใช้ที่ดิน หรืออาคาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นที่ตั้งป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ข้างต้นนั้นจะต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ที่ดินที่ลงทุน หรืออาคารที่ลงทุนภายใต้สัญญาเช่าลงทุน โดย ST Hill และ ST Hub ตกลงรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาดูแลป้ายให้อยู่ในสภาพที่ดีและจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับป้าย

และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากป้ายหรือจากการดำเนินการในป้ายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว และ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ (เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าภาษีป้าย ตลอดจนภาษีและอากรใด ๆ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และ/หรือโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว อีกทั้งสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะกำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะต้องไม่เป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์

อนึ่ง เนื่องจากป้ายดังกล่าวจะยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และอยู่ในความครอบครองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการดัดแปลง ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมโดยไม่ได้รับอนุญาตในการดำเนินการดังกล่าว อันอาจทำให้ป้ายมีลักษณะที่ไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร”) ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งหากป้ายดังกล่าวเข้าข่ายเป็น “อาคาร” ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

และเกิดกรณีที่ป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ได้มีการก่อสร้างให้เป็นไปตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือไม่ได้รับอนุญาตในการก่อสร้างตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะต้องรับผิดชอบตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือไม่นั้น อาจแบ่งการพิจารณาออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

(1) ผู้ที่ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจะต้องระวางโทษจำคุก หรือโทษปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร โดยในกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ที่ก่อสร้างป้าย คือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ดังนั้น กองทรัสต์ซึ่งมิใช่ผู้ก่อสร้างป้าย จึงไม่ต้องรับโทษทางอาญาดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งที่กำหนดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องดำเนินการแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ เจ้าของอาคาร หรือ ผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ซึ่งอาจมีประเด็นพิจารณาว่า กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าอาคาร และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนซึ่งเป็นที่ตั้งของป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะถือเป็นผู้ครอบครองอาคาร หรือไม่ อย่างไรก็ดี มีคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่า กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารมิได้กำหนดว่าผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงอาคารส่วนที่ได้มีการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าผู้เช่าช่วงรายดังกล่าวเป็นผู้ครอบครองอาคารในส่วนที่ดัดแปลง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารส่วนที่ดัดแปลงรื้อถอนอาคารส่วนดัดแปลงได้ตามมาตรา 42 ของพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3740/2531) ดังนั้น เมื่อเทียบเคียงกับกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งตามสัญญาเช่าลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

จะมีข้อกำหนดชัดเจนว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจะไม่รวมถึงปลูกสร้างประเภทป้ายทุกชนิด (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลป์ จึงไม่อาจถือได้ว่ากองทรัสต์เป็นผู้ครอบครองป้ายของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโครงการซัมเมอร์ฮิลป์ดังกล่าวที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจออกคำสั่งให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการรื้อถอนป้ายนั้นได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร (ป้าย) เป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้บุคคลใดรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลนั้นมีใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร คำสั่งทางปกครองดังกล่าวจะถือว่าเป็นคำสั่งที่ออกโดยไม่ถูกต้อง และถือว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 646/2559) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เนื่องจากกองทรัสต์มิใช่ทั้งเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร (ป้าย) ตามที่พ.ร.บ. ควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องรับผิดชอบ

ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า ในกรณี ที่การก่อสร้าง การตั้ง การใช้ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (ซึ่งป้ายไม่ใช่ทรัพย์สิน ที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ของ ST Hill หรือ ST Hub) เป็นการกระทำที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือป้ายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินที่ลงทุนหรืออาคาร ที่ลงทุนหรืออาคารหรือบุคคลอื่นใด ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด ทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ป้าย

4.3.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านซอยสุขุมวิท 46 ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ในปัจจุบันโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ (1) ทางเข้าออกบริเวณถนน พระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการ และ (2) ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ซึ่งเป็นทางเข้าออกเสริมของโครงการ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตสำหรับการตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์สู่ถนนพระราม 4 จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว อย่างไรก็ตาม การขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า เพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการสู่ซอยสุขุมวิท 46 มีข้อจำกัดทางกฎหมายว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับ คันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น อาจมีความเสี่ยงที่ในอนาคตเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง อาจดำเนินการสั่งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอนทางเข้าออกจากโครงการสู่ซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวให้กลับสู่สภาพเดิม ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ ซึ่งจะส่งผลให้ทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์มีจำนวนลดลงไปจากเดิม และอาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการโครงการที่ใช้ทางเข้าออกบริเวณดังกล่าวอยู่เป็นประจำได้รับความไม่สะดวกในการเข้าออกโครงการ จากทางถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง

รูปทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ทั้ง 2 เส้น



ทางเข้าออก ผังพระราม 4



ทางเข้าออก ผังซอย 46



ทางเข้าออก ผังพระราม 4



ทางเข้าออก ผังซอย 46

ทั้งนี้ ภายหลังจากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและความหนาแน่นในการใช้ทางเข้าออกของผู้ใช้บริการภายในโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์ (“ผู้ให้บริการ”) พบว่าผู้ให้บริการส่วนใหญ่มักจะใช้ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 มากกว่าทางเข้าออกพระราม 4 อย่างไรก็ตามก็ดี ด้วยลักษณะของโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ที่ไม่ได้มีทางเข้าออกจากโครงการแค่เพียงทางเดียว แต่มีทางเข้าออกหลักที่ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 อีก ประกอบกับโครงการยังตั้งอยู่ติดกับทางขึ้นลงรถไฟฟ้าสถานีพระโขนง ซึ่งโครงการมีกลุ่มผู้ให้บริการหลักคือพนักงานออฟฟิศและผู้พักอาศัยในบริเวณนั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ใช้บริการรถไฟฟ้า อยู่เป็นประจำและเข้าออกโครงการโดยทางเท้า บริษัทฯ จึงเห็นว่าแม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน อาจต้องดำเนินการปิดทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง แต่โครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์ก็ยังคงมีทางเข้าออกที่เพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากยังมีทางเข้าออกช่องทางอื่นที่ผู้ให้บริการสามารถใช้งาน ได้ได้ตามปกติ กล่าวคือ ทางเข้าออกฝั่งถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการที่มีความกว้างขวางและใช้งาน ได้สะดวกเนื่องจากอยู่ติดกับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นถนนสายหลักสายหนึ่งในกรุงเทพมหานคร และแม้ว่าผู้ให้บริการโครงการ อาจได้รับผลกระทบต่อความไม่สะดวกในการเข้าออกทางฝั่งถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง ซึ่งระยะทางจากทางเข้าออกเสริมบริเวณซอย สุขุมวิท 46 ไปยังทางเข้าออกหลักบริเวณถนนพระราม 4 มีระยะทางประมาณ 200 เมตรเท่านั้น นอกจากนี้การลดลง ของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ให้บริการที่เดินทางโดยรถไฟฟ้าแต่อย่างใด เนื่องจากผู้ให้บริการ ยังคงสามารถใช้ทางเท้าที่อยู่ติดกับถนนสุขุมวิทในการเข้าออกโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ได้ตามปกติเช่นกัน อีกทั้ง กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับการขออนุญาตตัดคั่นหินทางเท้า ลดระดับคั่นหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ ของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวเนื่องจากกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้กระทำการก่อสร้างทางเข้าออกจากโครงการสุขุมวิท 46 นั้น

ในการนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงสำหรับกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกของโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์ ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ST Hill และ ST Hub ได้กำหนดข้อตกลงในเรื่องทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไว้ว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน ในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสม กับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบิรวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าว มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ บริษัทเจ้าของ ทรัพย์สินตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อจัดให้มีทางสัญจรเข้าออกอื่นที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์โดยไม่ชักช้า โดยได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่าย ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว

โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญญาเช่าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ด้วย อีกทั้ง ในกรณีที่มีการก่อสร้าง การตัดคั่น หินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว

4.3.9 ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักอย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ซึ่งอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ที่มีอายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 21 ปีนั้นเพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดอายุการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีการตรวจสอบทางวิศวกรรม โดยมีข้อสรุปว่า “อาคารที่ตรวจสอบมีสภาพมั่นคงแข็งแรงสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญ รวมทั้งมีการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานสากล อย่างไรก็ดี อาคารดังกล่าวมีการก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสำหรับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กทั่วไป ซึ่งตัวอาคารก็จะมีอายุการใช้งานอีกประมาณ 40 ปี ถึง 50 ปี หรืออาจมีอายุการใช้งานที่นานกว่านี้ หากมีการดูแลบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม”

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือแผนงานของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นอาคารหรือพื้นบริเวณลานด้านหน้าอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุกๆ 6-20 ปี

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.10 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ หรืออาคารสำนักงานให้เช่าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นศูนย์กลางของการขนส่ง โดยโครงการวิช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางป่อ ซึ่งเป็นโครงการโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการซัมเมอร์วิลล์ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี มอลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นโครงการสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง และมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าว สามารถดึงดูดให้มีผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี

4.3.11 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว บริษัทฯ ได้ตรวจสอบ และสอบทาน (Due Diligence) สภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสมควรแล้ว พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่ลงทุน และไม่พบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีมีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ และไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัท ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร ซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ เนื่องจากความซ้ำซ้อนของบางประการ ของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิค ที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความซ้ำซ้อนหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้ คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัท นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้น ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับประกันใช้ที่ให้อำนาจโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณี ที่มีการผิดข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชย ความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับประกันใดๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้ และการบังคับชำระหนี้ตามกฎหมาย

4.3.12 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้าย นั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์มีสิทธิอยู่ใน กรณีที่กำหนด ระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมที่ประสงค์จะต่ออายุการเช่า หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์การและฐานะการเงิน ของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.3.13 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

4.3.13.1 กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากในปัจจุบัน โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่หลักเพียงรายเดียว คือ แอลเอฟ กรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินและรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า โครงการเอสที บางปะอิน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีสถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก อีกทั้ง แอลเอฟซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการซึ่งได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 13 ปี 12 วัน โดยมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 5 ปี ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่หลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนด ประกอบกับหากเกิดกรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการออกไปอีกเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า บริษัทฯ เห็นว่า แม้ว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสที บางปะอิน จะมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่ แต่โดยสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินดังกล่าวสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อยๆ ได้ และเมื่อพิจารณาพร้อมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงคาดว่า การจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนแอลเอฟเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

4.3.13.2 กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสที บางปะอินถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ

การประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักอาจต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ หากกรณีที่ใบอนุญาตในการประกอบกิจการดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าพื้นที่หลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถดำเนินกิจการที่ต้องได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ อีกทั้ง สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลักมีข้อกำหนดว่าผู้เช่าพื้นที่หลักมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในการใช้พื้นที่เช่าและในการประกอบกิจการ ซึ่งรวมถึงการได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลัก การที่ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้และไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่า) จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา รวมทั้งมีสิทธิรับเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการด้วย อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่หลัก

และสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

4.3.14 ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางรายการมีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) โดยบางรายการผู้เช่าพื้นที่จะต้องชำระค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Early Termination Penalty) เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน และบางกรณีผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกัน และบางรายการผู้ให้เช่าพื้นที่ไม่สามารถยึดเงินประกันได้ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบต่อการดำเนินงานและรายได้ของกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์จะกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกัน (Security Deposit) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว หรือเป็นจำนวนเงินเท่ากับส่วนต่างของเงินประกัน (Security Deposit) กับค่าปรับ (Early Termination Penalty) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) ดังกล่าว หรือจนกว่าสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ที่ไม่ใช่จากการที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน)

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้จัดให้มีมาตรการเพิ่มเติมในกรณีที่กองทรัสต์มีค่าเช่ารวมจากโครงการดังกล่าวเป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ (“ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนี้ให้แก่กองทรัสต์ โดยตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละเดือน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ภายหลังจากสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่ เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยอาจพิจารณาไม่ให้อำนาจในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.3.15 ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

เนื่องจากบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ได้มีหนังสือถึง STPL เรื่อง ขอให้ชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ลงวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งระบุว่า STPL ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ประกอบกับตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ สน.บอ. 001/2561 เรื่อง การเรียกเก็บเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 กำหนดให้เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ซึ่งระบุว่า STPL มีส่วนรับผิดชอบในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน โดยให้ STPL ผ่อนชำระเป็นรายเดือนให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่าง แอลเอฟ ในฐานะผู้เช่า และ STPL ในฐานะผู้ให้เช่า กำหนดไว้ว่าผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม

โดยในปัจจุบัน STPL อยู่ระหว่างการดำเนินการจัดทำบันทึกข้อตกลง เพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ระหว่าง บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด กับ STPL เพื่อผ่อนชำระค่าก่อสร้างเขื่อนดังกล่าวเป็นรายเดือน รวมทั้งหมด 120 งวด (ระยะเวลา 10 ปี) โดยเริ่มชำระงวดแรกในเดือนมกราคมปี 2564 ("บันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม")

ทั้งนี้ ตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ในการประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2551 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระค่าบริการ ซึ่งหมายความว่า รวมถึง ค่าบริการต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรม เช่น ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการน้ำประปา เป็นต้น ตลอดจนค่าบำรุงรักษาสสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องชำระค่าบริการตามอัตรา ระยะเวลา และเงื่อนไขที่ประกาศกำหนด และในกรณีที่ผู้ประกอบการมีการค้างชำระค่าบริการติดต่อกันตามระยะเวลาที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ("กนอ.") กำหนด กนอ. อาจงดการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกจนกว่าผู้ประกอบการนั้น จะมาชำระค่าบริการทั้งหมด

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจถูกระงับการใช้สาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน อีกทั้ง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจถูกตีความในอนาคตว่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อมป้องกันน้ำท่วมเนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินจากการเช่าที่ดินในโครงการเอสที บางปะอิน หากแอลเอฟไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการในการชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภค ให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยนั้น ดังนั้น สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดข้อตกลงว่า STPL ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระเงินค่าก่อสร้างเชื่อมป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเชื่อมป้องกันน้ำท่วม ทุกประการ โดย STPL จะชำระหรือมอบหมายให้บุคคลที่ STPL กำหนดดำเนินการชำระ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเชื่อมป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน (“ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อม”) ให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเชื่อมป้องกันน้ำท่วม จนครบถ้วนทั้งจำนวน และ STPL จะนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อมให้แก่กองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อม สำหรับงวดรายเดือนนั้นๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของ STPL และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ STPL ในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเชื่อมป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน STPL ตกลงวางเงินให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสที บางปะอิน

อีกทั้ง สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดสิทธิของกองทรัสต์ในการดำเนินการเมื่อเกิดกรณีที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อมไว้ดังนี้

(1) ในระหว่างที่ STPL ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อมที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดค้างชำระในงวดนั้นๆ ออกจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับเดือนดังกล่าวที่ STPL มีสิทธิได้รับในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการเอสที บางปะอิน และโครงการเอสที บางปะอิน) และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) ได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ STPL ทราบล่วงหน้า โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อมสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป

(2) ในกรณีที่ STPL ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อนที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนด ค้างชำระในงวดนั้นๆ ออกจากเงินประกันที่กองทรัสต์ได้รับไว้จาก STPL ภายใต้สัญญา โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์ กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป โดย STPL จะต้องชำระเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่าย ในการก่อสร้างเชื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกันดังกล่าวไป คืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินจำนวนดังกล่าว (“ระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกัน”) เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับเงิน ประกันครบในจำนวน 15 ล้านบาทดังเดิม

ในกรณีที่พ้นกำหนดระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกันแล้ว แต่ STPL ยังไม่ได้ชำระคืนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง เชื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกัน ให้แก่กองทรัสต์ (ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน) (“ค่าใช้จ่าย ในการก่อสร้างเชื่อนที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์”) STPL จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่กองทรัสต์โดยเริ่มคำนวณดอกเบี้ย ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินออกจากเงินหลักประกัน จนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อน ที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ครบถ้วนทั้งจำนวน อนึ่ง หากปรากฏว่า STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ชำระค่าใช้จ่าย ในการก่อสร้างเชื่อนภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเชื่อนป้องกันน้ำท่วม ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด รวมกันเกินกว่า 3 ครั้ง ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ STPL ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการทันที

อนึ่ง ในการดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระแทน STPL ของกองทรัสต์ข้างต้น (ทั้งในกรณีที่ (1) และกรณีที่ (2)) หากปรากฏว่ากองทรัสต์มีการดำเนินการรวมกันเกินกว่า 3 ครั้ง ให้ถือเป็นเหตุที่ STPL ได้ปฏิบัติผิดสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่ STPL เข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์อีกด้วย ซึ่งหากกองทรัสต์ได้แจ้งให้ STPL ให้ดำเนินการให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา ที่กำหนด แต่ STPL ไม่ดำเนินการปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนดดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้อง หรือฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว หรือกองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาใดสัญญาหนึ่ง หรือ หลายสัญญา หรือ ทุกสัญญาได้ทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิด สัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการบังคับจำนองทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อและโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่ง STPL ได้จำนองไว้กับกองทรัสต์ เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสทีบางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.3.16 ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของกองทรัสต์ในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบัน ตามข้อสัญญาที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่นั้น

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่าง ST Hill กับผู้เช่าพื้นที่บางราย มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจในลักษณะให้บริการสถานที่ออกกำลังกายเป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่าช่วงในสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว อันจะทำให้กองทรัสต์จะต้องรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อสัญญาที่มีการจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าข้างต้นด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้ที่มีความประสงค์จะเช่าที่ประกอบธุรกิจในลักษณะให้บริการสถานที่ออกกำลังกายที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีข้อสัญญาที่จำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าดังกล่าวเป็นเพียงสัญญาเช่าระยะสั้น อีกทั้ง ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะต่อสัญญาเช่ากองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาไม่ให้มีการกำหนดข้อสัญญาที่มีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญประกอบกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์เป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่หลากหลาย

บริษัทฯ จึงคาดว่าผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากข้อสัญญาที่จำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจในลักษณะพิเศษที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่ จึงอยู่ในระดับต่ำ

4.3.17 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

เนื่องจากพื้นที่ตั้งของโครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) วางหลักให้ผู้ที่จะก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากในอนาคตไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไป ความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษา และการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง

- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ
- (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.4.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่ลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วถึงและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขันอายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.4.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.4.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมืองโดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

4.4.6 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.4.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับอันเกิดจากเหตุต่างๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งผู้รับผลประโยชน์คือบุคคลภายนอก) อีกทั้ง กองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากกองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการดำเนินการร้องขอสินไหมจากบริษัทประกันภัย และ/หรือ ระหว่างการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ได้รับความเสียหายในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินนั้นๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โดยประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทรัพย์สินจะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.4.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศกรรม ที่แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย หรือ การก่อวินาศกรรม เกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป ในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance)

4.4.10 ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาพะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขันภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงรวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมินและอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุนราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.4.11 ความเสี่ยงเนื่องจากผลกระทบของการระบาดของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

สืบเนื่องจากเหตุการณ์การระบาดของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2562 และยังคงแพร่ระบาดจนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้รัฐบาลต้องมีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินตามพระราชกำหนดการบริหารสถานการณ์ในสถานการณ์ฉุกเฉิน (“พ.ร.ก. ฉุกเฉิน”) รวมทั้งการออกประกาศปิดสถานที่บางประเภทเป็นการชั่วคราว มาตรการงดเว้นการเดินทางข้ามจังหวัด การห้ามออกจากเคหสถานในช่วงเวลา การห้ามหรือจำกัดการดำเนินการ หรือการทำการกิจกรรมหลายประเภท ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน และการดำเนินธุรกิจ ในวงกว้าง ทั้งการลดลงและหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจให้เข้าพื้นที่ ทั้งโดยตรง และโดยทางอ้อมจากผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม คาดว่าการดำเนินธุรกิจให้เข้าพื้นที่จะกลับมาเป็นปกติได้เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดบรรเทาหรือสิ้นสุดลง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะดำเนินไปถึงเมื่อใด อย่างไรก็ตาม ตามข้อมูลจำนวนผู้ติดเชื้อ และผู้ป่วยจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งในประเทศไทยและในหลายประเทศเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้นเรื่อยๆ ตามลำดับ ส่งผลให้รัฐบาลไทยเริ่มมีการประกาศมาตรการผ่อนปรนให้กิจการบางประเภทสามารถเปิดดำเนินการได้เป็นระยะๆ ในกรณีที่สถานการณ์โรคระบาดดังกล่าวยังส่งผลกระทบในทางลบอย่างต่อเนื่องภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในส่วนของการได้รับค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง หรือการไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการอันเนื่องมาจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถรับมือสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีการประเมินและติดตามผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงวางแผนการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและเหตุการณ์ต่างๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่เพิกเฉย เพื่อรักษาผลการดำเนินงาน และการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์เพื่อจะลดผลกระทบต่อกองทรัสต์ให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทอื่นๆ นอกเหนือไปจากทรัพย์สินประเภทโครงการศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์ บริษัทฯ คาดว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทอื่นดังกล่าว

4.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรอง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัท ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคต หรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.5.2 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าขาดหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน

ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รอบระยะเวลาวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัท จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ดังนั้นผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัท ไม่อาจรับรองได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ระบุ

ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อรายได้/กำไรจากการดำเนินงาน ตลอดจนมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อาทิ

- กรณีมีพื้นที่ว่างจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หักอายุหรือการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่ทำให้อัตราการเช่าลดลง เป็นผลให้รายได้/กำไรของกองทรัสต์ลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่าพื้นที่ และในการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามประมาณการ
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดให้มีหรือรักษาให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอ
- ภัยพิบัติ อุบัติเหตุ หรือเหตุอื่นใดที่อยู่เหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไรเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

4.5.3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย ในอัตราที่แตกต่างกันจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.5.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขาย จะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.5 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุน เป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

4.5.6 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และเนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด กล่าวคือ กองทรัสต์จะไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

4.5.7 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ในอนาคตอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์ จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	3,015,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	301,500,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	10.1067 บาท
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564	9.80 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2564	10.10 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2564	9.60 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564	2,954,700,000.00 บาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	2,321.52 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	3,047,171,915.98 บาท

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.3.1 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 30 ธันวาคม 2564

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60,000,000	19.90%
2	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	27,438,700	9.10%
3	บริษัท หลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.98%
4	บริษัท บาโฮมา จำกัด	10,000,000	3.32%
5	น.ส.พัทธวิภา ไพรัชเวทย์	5,000,000	1.66%
6	บริษัท เอ็มซีซีแอล จำกัด	5,000,000	1.66%
7	นาย บวร รุ่งเรืองเนาวรัตน์	4,000,000	1.33%
8	นาง หทัยรัตน์ จุฬางกูร	4,000,000	1.33%
9	นาย เกียรติ ศรีจอมขวัญ	4,000,000	1.33%
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิไวเดนด ฟันด์	3,146,300	1.04%

7.3.2 ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัทเอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60,000,000	19.90%

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทุนที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีเว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดทะเบียน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) *ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)*

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม: เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)

(ข) *ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)*

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุด ก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.4.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วน

การถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ได้อถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดบุคคล หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์ เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเพื่อกำหนดสิทธิ ในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาด หลักทรัพย์และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
 - (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (ค) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - (ง) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย ในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยกองทรัสต์ จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี)
- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

-ไม่มี-

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 22,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 220,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ บริษัทฯได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105561090266
โทรศัพท์	02-351-1803
Website	www.ktbstreit.co.th/
Email	info@ktbstreit.co.th
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

8.1.1 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมด
1	บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	132,000	60.00
2	นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ	53,310	24.23
3	บริษัท วี แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด	19,800	9.00
4	นายวีรสิทธิ์ ไกรรวี	7,445	3.38
5	นางสาวสิรินทร แพทย์รักษ์	7,445	3.38
รวม		220,000	100.00

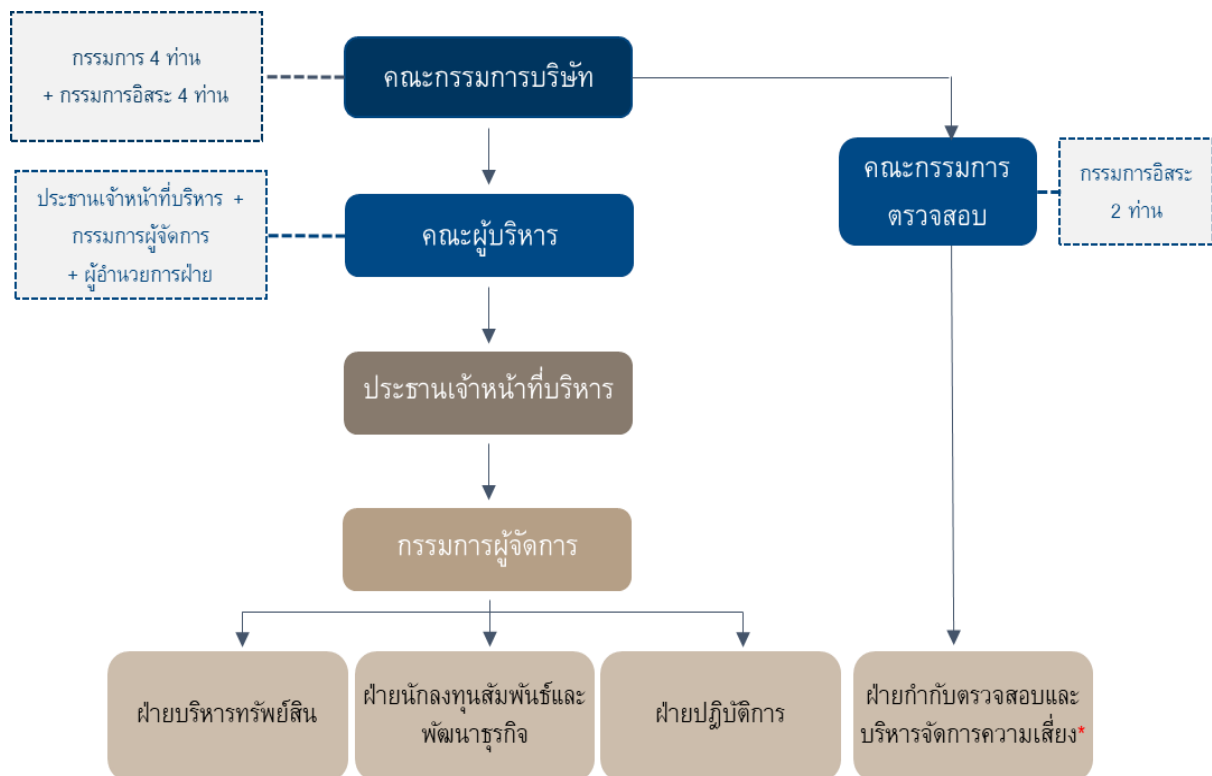
8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะผู้บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและพนักงานปฏิบัติการ ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงาน มีความโปร่งใส และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย 4 ฝ่ายงานหลัก โดย (1) ฝ่ายปฏิบัติการ (2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และ (3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ซึ่งจะขึ้นตรงต่อกรรมการผู้จัดการ โดยที่กรรมการผู้จัดการ จะขึ้นตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ ส่วน (4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง จะขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ คณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ สามารถสรุปเป็นแผนภาพได้ตามที่ปรากฏในแผนผังโครงสร้างการจัดการด้านล่าง

โดยในเบื้องต้น บริษัทฯ จะมอบหมายงานในฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายปฏิบัติการ ให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider) คือ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน) ("KTBST SEC") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น

โดยฝ่ายปฏิบัติการ บริษัทฯ จะมอบหมายงานสนับสนุนบางส่วน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง งานด้านการเงิน งานเกี่ยวกับบัญชี งานด้านการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ งานด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์) งานจัดซื้อ และงานด้านกฎหมาย อย่างไรก็ตาม หากในภายหลัง บริษัทฯ มีการจ้างบุคลากรที่มีความสามารถเฉพาะด้านดังกล่าวเพิ่มเติม บริษัทฯ อาจพิจารณายกเลิกการมอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) เป็นผู้ดำเนินการและนำมาดำเนินงานเองภายในบริษัทฯ



คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 8 คน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) ดังนี้

- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| 1. นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ | กรรมการ |
| 3. นายจอง คยู คิม | กรรมการ |
| 4. นายฮักกู ลี | กรรมการ |
| 5. นายวิน อุดมรัชตวนิชย์ | กรรมการ |
| 6. นายดง โฮ โค | กรรมการอิสระ |
| 7. นายคยอง ซอน ลี | กรรมการอิสระ |
| 8. นายย็องยง นิลเสนา | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท และมติผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- 2) กำหนดแผนธุรกิจ แผนกลยุทธ์ วางระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม กำกับดูแลนโยบายในการประกอบธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงพิจารณาแนวทาง ขั้นตอนกระบวนการทำงาน

- และ คู่มือการปฏิบัติงาน จรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชั่น ของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสม เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย และแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสม กับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
 - 4) กำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารสามารถจัดการกับปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
 - 5) พิจารณา แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงาน ของผู้บริหาร ให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่า ผู้บริหารปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎหมายตลอดจนถึงกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
 - 6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
 - 7) พิจารณาปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงพิจารณาแนวทางป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว
 - 8) พิจารณาผลการดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เปรียบเทียบกับเป้าหมายหรือดัชนีชี้วัดในการดำเนินงาน ตลอดจนกำกับดูแล ให้คำแนะนำ เพื่อให้ฝ่ายงานต่างๆ ดำเนินงานด้วยความเรียบร้อย เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ
 - 9) พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 10) กำกับดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติ ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงกำกับดูแล ให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้บริหาร เพื่อให้การดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการ สอดคล้องกับสัญญา ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และกฎระเบียบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
 - 11) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่ง อย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ ของกองทรัสต์
- ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพและความคล่องตัวในการบริหารจัดการ คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ให้คณะผู้บริหาร มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการดำเนินงาน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ ธุรกิจโดยทั่วไปของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ที่ได้กำหนดไว้

การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานพิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์
 - (ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์
 - (ค) งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
 - (ง) งบประมาณประจำปี และแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารคู่มือมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฉบับนี้ที่กำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติ
 - (จ) เรื่องอื่นๆ ตามที่คณะผู้บริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้อำนวยการฝ่ายงานของบริษัทนำเสนอเพื่อขอความเห็นชอบและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 12) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายปฏิบัติการ และฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้
- (ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์
 - หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและนำไปจัดหาประโยชน์ต่อการลงทุนดังกล่าว คณะกรรมการต้องพิจารณาและกำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง คณะกรรมการจะต้องตรวจสอบและสอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้
 - เป็นธุรกรรมที่มีสาระสำคัญเข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - ก. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ข. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ค. มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม (Fair Value)
 - ง. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาในท้องตลาด
 - จ. ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- ผ่านขั้นตอนการอนุมัติและการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข. ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ค. ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ก. การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม (Fair Value)
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาในท้องตลาด
 - ข. ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - ผ่านขั้นตอนการอนุมัติและการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4

(สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง

(ค) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(ค) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ และของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในระบบจัดซื้อจัดจ้างตามที่ปรากฏอยู่ในคู่มือมาตรฐานการปฏิบัติงาน และระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

กรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ จะคัดเลือกกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้ เข้าทำหน้าที่กรรมการอิสระของบริษัทฯ

- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (ข) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ค) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- (ง) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (จ) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคล ที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ฉ) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- (ซ) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควร เป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- (ฌ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจ เงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมาย ว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมาย ที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรม ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ข้อฉล หรือทุจริต
- (ญ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (ก) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำ และการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

- (ข) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (จ) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

คณะผู้บริหาร

รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
ของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ	ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร	- MBA (Finance), MS (Economic) Claremont Graduate University - BBA, La Sierra University	- กรรมการ บริษัท บอร์ดเวย์ มีเดีย จำกัด - กรรมการ บริษัท อควาแอต จำกัด - กรรมการ บริษัท แอคคคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด - กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทไทย คอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด - กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท อควา คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน) - กรรมการ บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด
2	นายอิสสระ มีชำนาญ	กรรมการ ผู้จัดการ	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด - ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด - ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด
3	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหาร ทรัพย์สิน	MSc Real Estate Management Reading University	ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์และ

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			วิศวกรรมศาสตร์โยธา (Civil Engineering) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	โครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
4	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ	- MSc International Management, Strathclyde University - การธนาคารและการเงิน (Banking and Finance) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลสิกรไทย จำกัด - ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
5	นายพุท ตุลยกุล ^{1/}	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายปฏิบัติการ	- ปริญญาโท บริหารการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี บัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล	- ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) - ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
6	นายสรวิศ ปัญญา (ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ) ^{1/}	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	ปริญญาตรี สาขา นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	นายชาติรี โสภณวานิช (ดูแลด้านบริหารจัดการความเสี่ยง) ^{1/}	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	- ปริญญาโท สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขา บริหารธุรกิจ (การเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) - ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: 1/ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง KTBSTSEC เป็นผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายปฏิบัติการและฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้ การปฏิบัติงานของหน่วยงานดังกล่าวอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายต่างๆ ของบริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะผู้บริหาร ส่วนกรรมการ ผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายต่างๆ เป็นสมาชิกของคณะผู้บริหาร บริษัทฯ กำหนดให้ประธานคณะผู้บริหารควรจัดการประชุมคณะผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะผู้บริหารมีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นชอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- 2) ติดตามประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันทางธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน พิจารณาทองโฆต่อผู้ที่ฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ
- 3) ให้คำแนะนำต่อผู้บริหารและพนักงานในการพิจารณาประเด็นที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 4) พิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 5) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- 6) ติดตามให้ผู้บริหารและพนักงานให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์
- 7) พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 8) ติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 9) ติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) พิจารณาการจัดทำประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- 11) พิจารณาการจัดทำประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- 12) ติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 13) ควบคุมให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินติดตามดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความครบถ้วน ถูกต้อง สมบูรณ์
- 14) พิจารณาคัดเลือกและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้รับมอบหมายงาน (Outsourced Service Provider)
- 15) กำกับดูแลให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเตรียมข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ถูกต้อง เรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 16) พิจารณาจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาททางกฎหมาย
- 17) พิจารณาเรื่องร้องเรียนที่อาจมีนัยสำคัญอันก่อให้เกิดข้อพิพาททางกฎหมาย
- 18) พิจารณางบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์
- 19) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณของกองทรัสต์
- 20) พิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ ตามกรอบงบประมาณที่ระบบงานจัดซื้อจัดจ้างกำหนด
- 21) พิจารณาประเด็นอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแล การดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้าง พนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- 3) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้อง
- 4) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแล การดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการควบคุม ดูแลงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก
- 3) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะผู้บริหาร
- 4) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือ มอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนด ไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะ เป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถถอนมติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

การประชุมของคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารควรจัดการประชุมคณะผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อพิจารณาประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้

8.1.3 หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคลากรผู้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบและระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติงานให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2) บริษัทฯ จะจัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 3) บริษัทฯ จะเปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ลำเอียง
- 4) บริษัทฯ ผู้บริหาร พนักงาน จะไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม เพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น บริษัทฯ จะดำเนินการตามระบบงานที่มีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
- 6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 7) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - 7.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - 7.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่าง คล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 7.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 7.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

- 7.2.3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- 7.2.4) บริษัทฯ จะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงาน ดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น
- 8) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือและดำเนินการตามจำเป็น และสมควรเพื่อส่งมอบงานให้แก่บุคคลหรือหน่วยงานที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนบริษัทฯ ให้สำเร็จลุล่วงไป
- 9) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 9.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- 9.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณา ในเรื่องนั้นๆ
- 10) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 10.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- ทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวหมายถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

8.1.4 การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

โครงสร้างในการบริหารงานของบริษัทฯ นั้น ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามภาระผูกพันตามกฎหมาย ซึ่งแต่ละฝ่ายงานจะมีผู้อำนวยการฝ่าย เป็นผู้มีอำนาจ หน้าที่ และรับผิดชอบในการบริหารงานในแต่ละสายงานของตน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่และพันธกิจหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนในการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและจัดหาประโยชน์ การคัดเลือก ผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จัดให้มีการทำประกันภัย ตามที่เหมาะสม เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดูแลการจัดหาประโยชน์และการใช้ประโยชน์

จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ ให้มีความครบถ้วนถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

2) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ มีหน้าที่และพันธกิจหลักในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ยังมีบทบาทสำคัญในการวางแผนการลงทุน คัดเลือกและพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ จัดให้มีการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตรวจสอบการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ยังมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งวางแผนการตลาด การลงทุนและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด ตลอดจนถึงการวางแผนนโยบายในการกู้ยืมเงินและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และเพิ่มมูลค่าให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ พิจารณาการจ่ายผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ การติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการรับเรื่องร้องเรียน หรือข้อพิพาทต่างๆ นอกจากนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ยังมีบทบาทในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการบริหารจัดการความเสี่ยง

3) ฝ่ายปฏิบัติการ

ฝ่ายปฏิบัติการมีหน้าที่และพันธกิจในการจัดทำบัญชีและงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดวางและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร เป็นต้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานทำความสะอาด งานด้านการรักษาความปลอดภัย งานด้านระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน งานด้านการควบคุมสัตว์รบกวน งานด้านการรักษาสุขอนามัย (Hygiene Service) งานด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา งานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร

อย่างไรก็ตาม หากในภายหลังปรากฏว่า บริษัทฯ มีการจ้างบุคลากรที่มีความสามารถเฉพาะด้านดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ อาจพิจารณาไม่มอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้ดำเนินการ โดยการมอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการ (Outsource) นั้น จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความจำเป็น โดยจะพิจารณาเป็นรายสถานการณ์ไป ทั้งนี้ ในกรณีที่งานใดๆ ซึ่งโดยสภาพหรือตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เป็นงานที่จะต้องดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกันเป็นการเฉพาะตัวแล้ว งานในลักษณะเช่นนี้ไม่สามารถดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ได้

4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยงมีหน้าที่และพันธกิจในการตรวจสอบ ติดตาม ควบคุมดูแล และประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ และการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบมาตรฐาน การปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แต่ละฝ่ายงานจะมีหน้าที่ความรับผิดชอบตามระบบงานหลักต่างๆ ที่บริษัทกำหนดขึ้น ซึ่งระบบงานบางส่วน จะถูกมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายงาน (Outsourced Service Provider) ภายนอก ตามที่ระบุไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตาม การมอบหมายงานนั้นเป็นการมอบหมายการทำงานเพื่อประสิทธิภาพเท่านั้น แต่หน้าที่และความรับผิดชอบ จะยังเป็นของฝ่ายงานของบริษัทฯ ดังนั้น จึงต้องมีระบบการควบคุมดูแลและตรวจสอบคุณภาพของงานที่มอบหมาย ให้กับผู้รับมอบหมายงาน ซึ่งกำหนดไว้ในคู่มือปฏิบัติงานฉบับนี้เช่นกัน นอกจากนี้ แม้ระบบงานตามที่กล่าวมาข้างต้น มีฝ่ายงานหลักดูแลรับผิดชอบอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ การพิจารณา งบประมาณของกองทรัสต์ การพิจารณาจ่ายเงินปันผล มีความจำเป็นที่จะต้องผ่านการอนุมัติของที่ประชุมคณะผู้บริหาร (Management Committee) หรือคณะกรรมการบริษัทตามลำดับความสำคัญ (แล้วแต่กรณี)

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท ณ วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	2	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	- ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ พัฒนาธุรกิจ	3	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	- ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ พัฒนาธุรกิจ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจ เม้นท์ จำกัด - ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ฝ่ายปฏิบัติการ ^{1/}	1	นายพุท ตุลยกุล	ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคที บีเอสที จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
			ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ^{1/}	2	นายสราวุธ ปัญญา (ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ) นายชาติรี โสภณวานิช (ดูแลด้านบริหารจัดการความเสี่ยง)	- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน) - ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) - ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ 1/ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง KTBSTSEC เป็นผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายปฏิบัติการและฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้ การปฏิบัติงานของหน่วยงานดังกล่าวอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนในการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) - การให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต. - การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์
ระบบการควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	- ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน - ระบบควบคุมดูแลทรัพย์สิน
ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	- การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน - การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	12. การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ 13. การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 14. การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับผลประโยชน์จากบริษัท / บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ 15. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	16. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้เช่าหลัก 17. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม 18. ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 19. ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ 20. ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	21. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ 22. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัท (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) 23. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ 24. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าหลัก 25. ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource)
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	26. ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	27. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน 28. ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	29. ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าหลักตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าช่วง 30. ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารโรงแรม

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	31. ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ 32. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 33. ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง 34. ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ 35. ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน 36. ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด 37. ระบบการติดตามจัดเก็บรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนจากผู้เช่าหลัก 38. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	39. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	40. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	41. ระบบในการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
ระบบอื่นๆ เพิ่มเติม	42. ระบบควบคุมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร

การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- (6) ในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่าและมีการกำกับดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนด การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยและไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตาม

คำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลา
ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- (ค) ปราบกฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555
- (4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่
ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์
ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการเผยแพร่
ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน
ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการ
กองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับ
ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์
รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์
รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น
เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้น
ทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ให้เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็น
ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ
ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการ
กองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุด
ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

การทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่นๆ

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นๆ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ดังต่อไปนี้

บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด (แต่งตั้งโดย ผู้จัดการกองทรัสต์)	(1) โครงการริช แอสเซต
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (แต่งตั้งโดย ผู้จัดการกองทรัสต์)	(1) โครงการเอสที บางป่อ (2) โครงการเอสที บางปะอิน (3) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (4) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด

- (ก) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 2341/2 หมู่ที่ 6 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	: 0115548000976
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 21 มกราคม 2548
โทรศัพท์	: 02-313-3469
โทรสาร	: -
เว็บไซต์	: www.rich-asset.com/
ทุนจดทะเบียน	: 30,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 30,000,000 บาท

- (ข) ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท คลังสินค้าและโรงงาน โดยการให้เช่า หรือขายให้กับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเริ่ม หรือสนใจขยายสาขาคงคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งได้เริ่มโครงการแรกมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 10,000 ตารางเมตร และต่อมา

ปี 2554 ได้ก่อตั้งบริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (“RADP”) เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยกรรมการผู้จัดการ ที่มีคุณสมบัติเต็มเปี่ยมไปด้วยประสบการณ์การบริหารมาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ปัจจุบัน RAC และ RADP มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 8 โครงการ

(ค) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ RAC

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นายนิรันดร์ คุรยานนท์	5,800,000	96.67
2	นายภูมิทัศน์ ธีรนิรันดร์	100,000	1.67
3	นายยุทธนา อินทะเดชะ	100,000	1.67
	รวม	6,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ RAC เอกสาร ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2564

2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

(ก) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 32/24 อาคารซีโน-ไทย ทาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
เลขทะเบียนบริษัท	: 0135560021911
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	: 16 ตุลาคม 2560
โทรศัพท์	: 02-260-1181
โทรสาร	: 02-260-1181
เว็บไซต์	: www.stpi.co.th/
ทุนจดทะเบียน	: 440,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 440,000,000 บาท

(ข) ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน

บริษัท เอสทีพี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“STPL”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งจัดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโลจิสติกส์ประเภทให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารคอมมูนิตี้มอลล์ โดยปัจจุบัน STPL มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 5 โครงการ

(ค) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ STPL

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	43,999,997	100.00
2	นายวรราช พรหมขุนทอง	1	-
3	นางอนิรัตน์ นิตสีโรจน์	1	-
4	นางอาทิตย์ยา ชาญวีรกุล	1	-
	รวม	44,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ STPL เอกสาร ณ วันที่ 5 มกราคม 2565

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแล จัดการ บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลง

- การบริหารดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปี และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์พิจารณารับทราบอย่างน้อย 1 เดือน ก่อนสิ้นรอบปีบัญชีถัดไปในแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ล่วงหน้า 3 ปี (Major Renovation Plan)
- (5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสอยย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุด
- (6) การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใดๆ ในนามกองทรัสต์ ที่เข้าข่ายเป็นการทำรายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ในเรื่องดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด

ก. ค่าธรรมเนียมการบริหาร

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน^{1/} ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร

^{1/}รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นๆ (ไม่รวมรายได้จาก ดอกเบี้ยรับ กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ข. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{2/}
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.75 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{2/}

^{2/}รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงาน ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ค. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (1) นี้

(2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (2) นี้

2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

ก. ค่าธรรมเนียมการบริหาร

โครงการเอสทีบางป่อ และโครงการเอสทีบางปะอิน

กองทรัสต์ดังกล่าวที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน^{1/} ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไข^{2/} สำหรับงวดรายเดือนนั้นๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นๆ ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1 – 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ^{1/}
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ^{1/}

^{1/}รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นๆ ที่ (ไม่รวมรายได้จาก ดอกเบี้ยรับ ค่าเช่า/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

^{2/}ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไข หมายถึง ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างเงื่อนไขป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด โดยการแบ่งชำระเป็นงวดๆ เป็นรายเดือนตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงระหว่าง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ข. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

โครงการเอสทีบางป่อ และโครงการเอสทีบางปะอิน

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1 – วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 4.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 จนครบปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}

^{1/}รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงาน ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ค. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 เดือน)
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (1) นี้
- (2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (2) นี้

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487
โทรศัพท์	:	02-673-3999
โทรสาร	:	02-673-3900
Website	:	www.kasikornasset.com
ทุนจดทะเบียน	:	135,771,370 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	135,771,370 บาท

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00
2	นายประทาน อัครววรรณ	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสานนท์	1	0.00
	รวม	27,154,274	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์ จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว่นการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียก ค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรม ของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

(1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นจากสำนักงาน
ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก

(2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงาน
ซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการ
ลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์
จากข้อมูลดังกล่าว

(2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติ
ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่น
เป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่น
เป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

(2.3)

2) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ
กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สินจะต้องมีการแยก
กองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการ
กองทรัสต์
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์
ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
และพ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์
หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชี
ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์

- และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (7) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ง) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
- (8) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 3) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำ

- ในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
 - (7) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - (8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
 - (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์ เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าวตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
 - (10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
 - (11) นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบ และระมัดระวัง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

- (12) ทรัสต์อาจก่อนั้น และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (13) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญา ก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกัน รายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่า ไม่ว่ารายใด
 - (14) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
 - (15) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้น ต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผย ต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าว ต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
 - (16) ให้ทรัสต์ตั้งวงเงินการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระ ให้กับบุคคลภายนอก
- 4) หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)
- ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความหมายรวมถึง การทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอน ผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูล ของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 - (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการ กองทรัสต์มากเกินไปเกินสมควร ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหาย แก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์ เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อ ป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนด ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการ แทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมก็ได้

5) หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้นให้ทรัสต์ดำเนินการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนด ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไป

ตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

- 6) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (1) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (3) ทรัสต์อาจมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - (4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.6.4 6) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเข้าใจ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- ทรัสต์สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติการทำงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว ทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้
- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สัลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
 - (ค) ทรัสต์รายอื่น
 - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่
 - (จ) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด

7) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามข้างต้น ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

8) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

8.4 คณะกรรมการลงทุน

-ไม่มี-

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
ที่อยู่ : อาคาร เค.เอส.แอล. ทาวเวอร์ ชั้น 18 (A) เลขที่ 503/21 ถนนศรีอยุธยา
แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 02-642-6172-4

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9999

8.5.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทผู้ประเมิน	ที่อยู่
1. บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ("KTAC")	972/1 อาคารสุบิน ชั้น 2 ถนนริมคลองสามเสน แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-641-5157-61 โทรสาร 02-641-5162-63
2. บริษัท เยียร์ แอปไพร์ชัล จำกัด ("YA")	47 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-247-9820 โทรสาร 02-247-9308
3. บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ("The V&C")	โซน B-2 ชั้น 12 เคพีเอ็น ทาวเวอร์ 719 ถนนพระราม 9 บางกะปิ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 02-717-0801-8 โทรสาร 02-717-0800

8.5.4 ที่ปรึกษาของทรัสต์ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายในการบริหารจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

การบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าว จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดภายใน ข้อ 8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ (ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) การประชุม ทุกๆ 3 (สาม) เดือน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- (1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
- (2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (4) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายปฏิบัติการ รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
- (5) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

(ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- (1) กลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) โครงสร้างการบริหารจัดการภายในของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) นโยบายในการดำเนินธุรกิจ
- (4) การออกแบบ จัดวางและการปรับเปลี่ยนระบบงาน
- (5) ประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) ประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (8) แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์อาจจัดทำขึ้นด้วยความร่วมมือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (9) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (10) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (11) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

(ค) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมโดยไม่นับกรรมการที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่าจะมีเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการเท่ากัน ให้ผู้ที่เป็นประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

(ง) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัท และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัท จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัท ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในการนำข้อมูลภายในซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้ เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนดังนี้

- (1) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 298 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- (2) ให้กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัท ในวันเดียวกันกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วง 30 วันก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชนและในช่วงระยะเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังจากที่ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัท ถือเป็นการผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัท โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างพนักงานหากการเป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น

ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ใช้ข้อมูลภายในที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้ มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหน่วยทรัสต์ หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำให้ประโยชน์ต่อตนเอง หรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

9.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนการดำเนินงาน

- (1) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เป็นฝ่ายติดต่อประสานงานกับทั้งบุคคลและนิติบุคคลภายนอก เพื่อให้ได้มาซึ่งโอกาสในการลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้สนับสนุน เจ้าของทรัพย์สิน นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้ประกอบการวิชาชีพอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อสรรหาโอกาสในการลงทุน มาเสนอให้แก่กองทรัสต์ ผ่านฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ
- ในกรณีที่ฝ่ายงานอื่นๆ ซึ่งรู้จักกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้แนะนำโอกาสในการลงทุน จะต้องแจ้งให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจทราบ เพื่อทำหน้าที่ในการติดต่อประสานงานและศึกษาความเป็นไปได้ในเบื้องต้นของโครงการลงทุน โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะทำหน้าที่คัดกรองโครงการลงทุนที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี และสอดคล้องกับนโยบายลงทุนของกองทรัสต์
- (2) เมื่อเล็งเห็นโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะมอบหมายให้บุคลากรในฝ่ายดำเนินการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ซึ่งรวมถึงการจัดทำและวิเคราะห์ประมาณการรายรับรายจ่ายและผลตอบแทนของโครงการ การศึกษาข้อมูลกฎหมาย ทำเลที่ตั้ง มูลค่าทรัพย์สินเมื่อตั้งกองทรัสต์เปรียบเทียบกับราคาขายทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินต้องการ เป็นต้น เพื่อทำการเจรจาต่อรองในขั้นต้น และกำหนดเงื่อนไขและสาระสำคัญในการลงทุนเบื้องต้นกับเจ้าของทรัพย์สิน หากเงื่อนไขเบื้องต้นลงตัว เป็นที่ยอมรับได้ของเจ้าของทรัพย์สิน ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะจัดทำข้อมูลสรุปรายละเอียดทรัพย์สินและเงื่อนไขในการลงทุนเพื่อนำเข้าที่ประชุมคณะผู้บริหารเพื่อพิจารณาร่วมกันก่อนนำเสนอเข้าที่ประชุมคณะกรรมการต่อไป
- (3) เมื่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ นำเสนอโครงการลงทุนต่อที่ประชุมคณะผู้บริหารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ที่ประชุมจะร่วมกันพิจารณาอย่างรอบคอบในแง่ของหลักความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) รวมถึงความเป็นไปได้ทางกฎหมาย (Legal Feasibility) และความเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีข้อสงสัยหรือข้อกังวลที่ต้องการคำชี้แจงหรือคำอธิบายเพิ่มเติม ซึ่งยังไม่ได้ข้อยุติว่าสมควรที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในโครงการดังกล่าว ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะรับเรื่องดังกล่าวเพื่อไปศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม ก่อนนำมาเสนอใหม่ในที่ประชุมครั้งถัดไป

- (4) เมื่อที่ประชุมทีมงานรวมทุกฝ่ายงาน มีความเห็นร่วมกันว่า โครงการลงทุนดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) สอดคล้องและเหมาะสมกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ จะมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับโครงการลงทุนเพื่อตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายกำกับฯ ประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย พร้อมทั้งแจ้งฝ่ายปฏิบัติการเพื่อสรรหาและจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการดังกล่าวด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยหากมีการศึกษาข้อมูลเสร็จสิ้นแล้ว ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญจะมีการสรุปข้อมูลและเอกสารทั้งหมดพร้อมกับนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบในผลการศึกษาต่อไป

ทั้งนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้มีการศึกษาอย่างละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

- (4.1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาถือครอง และภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศนั้นด้วย โดยต้องจัดให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี ที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานตามความจำเป็นและเหมาะสมด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน รับโอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (4.2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้
- (4.2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา ตลอดจนแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น
- พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) ทั้งจากข้อมูลประมาณการและจากข้อมูลในอดีต เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
 - พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมา เปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
 - วิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์

- (4.2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (4.2.3) วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้น จากผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) รวมถึงจะพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือนเพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) ในกรณีที่รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละฤดูกาล เช่น
- วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าหรือการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์
- ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียง อาจใช้ข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทที่ประกอบธุรกิจลงทุนหรือบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียง หรือสอบถามจากผู้ประกอบการทั่วไปในตลาด หรือนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือเปรียบเทียบกับกองทุนหรือกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงทั้งในไทยและต่างประเทศ
- กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา (ซึ่งอาจเป็นผลจากความไม่มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการและแผนการตลาด) ประกอบกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างยังอยู่ในสภาพดีสามารถจัดหาประโยชน์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคตได้อย่างไร
- ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว
- (4.2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า (เช่น จ่ายภายในกำหนดหรือล่าช้ากว่า) ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อรายเดิมไม่ต่อสัญญาเช่า การปรับเพิ่มค่าเช่าในช่วงที่ผ่านมาทำได้มากน้อยเพียงใด ประเภทธุรกิจของผู้เช่า เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกัน

ความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน

ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจากลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง อย่างมีนัยสำคัญ หรือเกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ จะพิจารณาแนวโน้มธุรกิจของผู้เช่ารายใหญ่เหล่านี้ เนื่องจากหากสภาพธุรกิจไม่ดี อาจไม่ต่อสัญญาเช่าซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น กำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องวางหลักประกันการเช่าในจำนวนที่เพียงพอ การเปิดเผยความเสี่ยงของขั้นตอนการบังคับหลักประกัน การกำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น

- (4.2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรมหรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุงซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้น เพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมินโดยที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความเสี่ยงจากสภาวะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่จะรับรองค่าใช้จ่ายและเวลาที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สินซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

- (4.2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง เช่น ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่าการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไปหรือไม่ การซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมา มีการปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานราชการกำหนดหรือไม่ กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้นหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้

ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภค ภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ภายในอาคาร เป็นต้น) ได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินยังคงต้องจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่างๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

- (4.2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่กองทรัสต์จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานราชการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่ เป็นต้น
- (4.2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น ว่าผู้จะขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่างๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4.2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อทำเหมืองแร่เขตที่ดิน โดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกรานพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน
- (4.2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใดๆ ที่จะบ่งชี้ข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป ยกตัวอย่างเช่น กรณีหากหน่วยงานของรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุดหรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น หรือกรณีที่มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น
- (4.2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่ามีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มี และต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นสาธารณะ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้น เป็นที่สาธารณะจริงตามที่รับแจ้งด้วย

- (4.2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อหรือเช่า (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่าตามการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต
- (4.2.13) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะจัดทำข้อตกลงที่ชัดเจนเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (4.2.14) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น
- สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
 - สัญญาเช่าไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่ากองทรัสต์จะได้กระทำผิดเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า
 - สัญญาเช่ามีเงื่อนไขให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันทีในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า หรือเมื่อผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดเงื่อนไขดังกล่าวภายหลังครบกำหนดระยะเวลาพอสมควรซึ่งกำหนดโดยกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า
 - สัญญาเช่ามีการกำหนดรายละเอียดเงื่อนไขและให้สิทธิของทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า (ถ้ามี)
 - สัญญาเช่ามีการกำหนดเงื่อนไขและให้สิทธิของทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนเป็นลำดับแรกในราคาไม่สูงกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - สัญญาเช่ามีการกำหนดเงื่อนไขและให้สิทธิของทรัสต์ในการขายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้กำไร

จากการขายสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการขายได้
เป็นต้น)

ทั้งนี้ การกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในข้อนี้ ไม่เป็นเหตุในการตัดสินใจ
ของทรัสต์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ
เห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ แม้ว่าในสัญญาเช่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
อาจจะไม่มีข้อกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวบางเงื่อนไขก็ตาม และในกรณีนี้ บริษัทฯ
จะเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
และผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (4.2.15) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่างๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นและกำหนด
ให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน
- (4.2.16) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น เจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์เดิมมีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
- (4.2.17) ในการชำระเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
และพัฒนาธุรกิจ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์
ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold))
หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
(Leasehold)) รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์
หนังสือค้ำประกันและหรือสัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่างๆ
บนอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว จึงจะชำระ
เงินดังกล่าว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่ง
ปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความ
ถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์จะได้รับมอบ
ในครั้งแรก รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อใช้ในการสอบทาน
การปฏิบัติงานของบริษัทฯ
- (4.3) ในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์
หากเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
หรือบริษัทหรือทรัสต์ที่ตามมาตรา ๘๖๖ ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์
ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการ
ผ่านฝ่ายปฏิบัติการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวิเคราะห์ข้อมูล
และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว

นอกจากกรณีดังกล่าว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ อาจดำเนินการร่วม
กับฝ่ายปฏิบัติการให้ว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี (ในกรณีที่จำเป็น) บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ฯลฯ เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่างๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะมีการนำมาพิจารณาโดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เพื่อนำเสนอต่อคณะผู้บริหาร และคณะกรรมการบริษัท โดยอาจมีการนำมาเปิดเผยตามความจำเป็นและสมควรไว้ในเอกสารต่างๆ ที่จะจัดทำและเปิดเผยต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ซึ่งอาจจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการ)

- (4.4) ในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย
- (4.5) เมื่อมีการศึกษาข้อมูลการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเชิงลึกแล้ว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะพิจารณาให้ความเห็นขอการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (5) ในกรณีที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจพิจารณาแล้วเห็นว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะช่วยสร้างประโยชน์และมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ มีความสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้ในจำนวนที่เพียงพอ (เช่น ผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน) ภายใต้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้นำเสนอการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบตามลำดับ พร้อมทั้งนำเสนอความเห็นของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจประกอบการพิจารณา โดยในกรณีที่การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นเกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หรือบริษัทหรือทรัสต์ กรรมการอิสระของบริษัทฯจะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้
- (6) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ให้บริษัทฯ แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใน 7 วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และบริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายและตามที่กำหนดไว้ในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในการขออนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

นโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า

การจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์แสดงไว้ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5

กระบวนการในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ในการสรรหาผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยกำหนดเกณฑ์การคัดสรรผู้เช่าที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รับผิดชอบเป็นผู้สรรหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่างในปัจจุบัน และพื้นที่ที่คาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงการเช่าจากปัจจุบัน ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าในเบื้องต้น ทั้งแบบเชิงรุกและเชิงรับ โดยการจัดหาผู้เช่าแบบเชิงรับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่รับการติดต่อจากผู้สนใจประสงค์เช่าพื้นที่ที่เข้ามาติดต่อ ณ โครงการโดยตรง ส่วนการจัดหาผู้เช่าแบบเชิงรุกนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการโฆษณาพื้นที่เช่าที่ว่าง ด้วยช่องทางของตนเอง รวมถึงการติดต่อประสานข้อมูลกับบริษัทนายหน้า หรือสื่อโฆษณา เพื่อส่งเสริมและช่วยจัดหาผู้เช่า
2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ใช้เกณฑ์ในการจัดสรรตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตให้มีการตรวจสอบสถานะและความผูกพัน เกี่ยวกับคดีความ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ประวัติของผู้เช่า ความสามารถทางการเงิน และประเภทรูรกิจของผู้เช่า รวมถึงพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่เช่าของผู้เช่ากับโครงการ ณ ปัจจุบัน อีกทั้งยังตรวจสอบด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และด้านการบริหารพื้นที่เช่า รวมถึงประวัติการเช่าพื้นที่ในโครงการอื่นๆ ก่อนหน้า
3. บริษัทฯ ได้พิจารณาร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการกำหนดนโยบาย โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาถึงความเหมาะสมของการทำสัญญาเช่า ทั้งด้านราคาเช่าและค่าบริการ รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้ประสงค์เช่าพื้นที่ที่มีการขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องขอความเห็นชอบจากบริษัทฯ ก่อนดำเนินการตกลงทำสัญญาเช่า
4. บริษัทฯ ร่วมวางแผนกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำสื่อโฆษณา เพื่อประกาศจัดหาผู้เช่า ทั้งแบบสื่อออนไลน์ และป้ายสื่อโฆษณา

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

เนื่องจากอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง BC กับกองทรัสต์สำหรับการบริหารจัดการโครงการ ชัมเมอร์ฮับ และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ได้ในกรณีที่มีผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่พาณิชย์รายใหม่ โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีใช้ของโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮับให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณาก่อนนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการดำเนินการและกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ถ้ามี) ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลดังกล่าวด้วย ดังนี้

(1) การนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ (ลูกค้า) โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL จะมีข้อกำหนดให้ ตลอดระยะเวลาที่ STPL ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ทุกครั้ง ที่มีผู้สนใจเช่าช่วงพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์ STPL จะเสนอ และดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ช่วง (ถ้ามี) ได้แก่ BC เสนอทรัพย์สินที่เช่าที่ว่างทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่า และค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับอาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ

(2) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บเอกสารไว้ให้ตรวจสอบ

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL จะมีข้อกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (BC) นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้ง เพื่อประโยชน์ ในการตรวจสอบและสอบถามความโปร่งใสในการนำเสนอพื้นที่ดังกล่าว เมื่อกองทรัสต์ได้มีการร้องขอไปยัง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ นั้นให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันควร และกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจทรัพย์สินและการดำเนินงาน ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการกำกับ ควบคุม ดูแลการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินการ จัดการข้อมูล เอกสาร รวมถึงความลับทางการค้าใดๆ ที่เกี่ยวข้องทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ด้วยความระมัดระวังรอบ

(3) การสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการตรวจสอบทรัพย์สิน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจทรัพย์สินและการดำเนินงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมคำอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูล que ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย โดยอาจดำเนินการโดยการโทรศัพท์เพื่อสอบถามผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- กองทรัสต์จะจัดให้ผู้เช่าพื้นที่มีช่องทางติดต่อมายังผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ร้องขอและเป็นกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และเพื่อประเมินการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (4) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่และผลการดำเนินงาน
 - การจัดทำรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ เช่น ผู้สนใจเช่าพื้นที่ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุ พื้นที่เช่าที่ว่าง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
 - การประชุมร่วมกันระหว่าง ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (STPL) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (BC) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะนำหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น มาปรับใช้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการริช แอสเซ็ท เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นด้วย เนื่องจากโครงการริช แอสเซ็ท อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการ 11 ซึ่งเป็นโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต ซึ่งคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จช่วงปลายปี 2563 ซึ่งโครงการ 11 ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการริช แอสเซ็ท

อย่างไรก็ดี โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีมาตรการลดความเสี่ยงเพิ่มเติมเพื่อป้องกันการดึงผู้เช่าของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดย STPL ตกลงชำระค่าชดเชยเป็นจำนวนของค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าที่ถูกยกเลิกก่อนกำหนด เป็นจำนวน 2 เดือนในกรณีที่ภายในระยะเวลา 6 เดือนนับจาก BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง ได้สิ้นสุดการปฏิบัติงานที่ลง และปรากฏว่ามีผู้เช่าพื้นที่ของโครงการได้ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและมีการเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ทดแทน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็น การย้ายไปอยู่ก่อนยกเลิกสัญญาเช่าของโครงการ หรือการย้ายไปอยู่หลังยกเลิกสัญญาเช่าของโครงการ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด อาทิ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ติดตามทวงค่าเช่าค้างชำระ มีการตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะและรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวบริหารงานมีประสิทธิภาพหรือไม่ นอกจากนี้ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะติดตามการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด และรายงานปัญหาหรือประเด็นต่างๆ ให้คณะกรรมการอิสระรับทราบและแก้ไขปัญหาได้ภายในระยะเวลาอันเหมาะสม นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่มีส่วนในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรม และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ บริษัทฯ อาจแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนดโดยบริษัทฯ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทฯ จะคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีส่วนทุนและผลประโยชน์การที่ทำให้เชื่อมั่นได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ก) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) หรือพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) โดยในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะพิจารณารายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากรายชื่อที่ได้รับคัดเลือกในเบื้องต้น (Short-Listed Candidate) จำนวน 2 (สอง) ราย (ทั้งนี้ ไม่จำกัดจำนวนรายชื่อ หากปรากฏว่ามีผู้เชี่ยวชาญที่สามารถบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้เพียงรายเดียว) โดยบริษัทฯ จะพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า/ จัดหารายได้ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สิน ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
 - (ข) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ให้ความสำคัญเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

- (ค) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะผู้บริหารพิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ ผู้ที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนคัดเลือก
- (ง) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำเสนอรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะผู้บริหารแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะผู้บริหาร
- (จ) ทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ฉ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป
- (2) เงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ก) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ โดยจัดให้มีเงื่อนไขระบุว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ในกรณีที่ผลการบริหารดำเนินงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ข) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย
- ทั้งนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (ค) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (ง) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมตามดุลพินิจของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน อาทิ
- มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
 - มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่และต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำ

และอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง

- มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงาน เพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่างๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหลหรือการทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต
- มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์
- มีระบบการจัดเก็บทรัพย์สินที่มีมูลค่าไว้ในพื้นที่ปลอดภัย
- มีการควบคุมดูแลทรัพย์สินโดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน มีการตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ และมีการจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ตามระบบที่มีการกำหนดไว้ในระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน

- (จ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่า บริษัทฯ และ/หรือตัวแทนของบริษัทฯ หรือทรัสต์สามารถเข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้

ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน

รายละเอียดเรื่องค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับฯ และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่
- (2) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายกำกับฯ และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- นำไปประกอบการพิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์หรือไม่
- (3) บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร
 - (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
 - (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
 - (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
 - (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
 - (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
 - (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป

- (11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (12) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้
- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน กำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
 - จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งมีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคาร ได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
 - มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามกรอบระยะเวลาที่เหมาะสม นอกเหนือจากการพิจารณาผลการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการดำเนินงานติดตามและเก็บข้อมูลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี
- (13) ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะผู้บริหารพิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และแจ้งทรัสต์เพื่อทราบ
- ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว
- (14) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตามแผนการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และมีการสรุปผลการตรวจสอบร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดแนวทางการปรับปรุงแก้ไขตามข้อสังเกตที่พบ รวมทั้งมีการตรวจติดตามการปรับปรุงแก้ไขตามระยะเวลาที่กำหนด โดยจากการตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2564 มีผลการปฏิบัติงานโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

9.8 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ฝ่ายงานที่รับผิดชอบการดำเนินงานนั้นๆ ปรึกษากับฝ่ายงานที่กำกับดูแลการดำเนินงาน คณะผู้บริหารบริษัท และคณะกรรมการบริษัท (ตามลำดับชั้นและความจำเป็นเหมาะสม) เพื่อขอความเห็นและคำแนะนำที่เชื่อได้ว่านำไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง มีหน้าที่ติดตาม ควบคุมดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการติดตามควบคุมดูแลให้ฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับการจัดการอย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการดังนี้ โดยความสนับสนุนจากฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - กำหนดวงเงินกู้ยืมและควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
 - พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถคืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - ในการนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ยังมีหน้าที่ในการตรวจสอบให้แน่ใจว่าได้มีการเอาประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรืออาจเข้าลงทุนในอนาคต และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกอย่างครอบคลุม ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

- กำชับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - ติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาได้จัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (3) ฝ่ายปฏิบัติการ จะจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนรายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (4) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะดูแลให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (5) ฝ่ายกำกับฯ จะควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (6) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ติดตาม ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการพิจารณาอนุมัติรายรับรายจ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะมีการดำเนินการเกี่ยวกับดังต่อไปนี้
- (6.1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับการสนับสนุนด้านข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตัวแผนจะแสดงรายละเอียด

ของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ เช่น

- พิจารณาใช้มาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในลักษณะก่อนการอนุมัติ (Pre-Approve) หรือหลังจากการตรวจสอบ (Post-Audit) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของขนาดรายการแต่ละรายการไป
- ติดตามบริหารสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในแต่ละเดือน เพื่อให้กระแสรายรับของกองทรัสต์เป็นไปโดยสม่ำเสมอ โดยวางแผนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อรองรับความเสี่ยงที่ผู้เช่ารายเดิมจะไม่ต่อสัญญาเช่า
- วางแผนการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดสุทธิของกองทรัสต์

- (6.2) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงาน หรือกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานหรือกำหนดค่าตอบแทนในลักษณะอัตราคงที่ เป็นต้น
- (6.3) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะพิจารณา หรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้ (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (6.4) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ เช่น ภายในระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลง บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำบันทึกแสดงความต้องการเบื้องต้นของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เป็นลายลักษณ์อักษร เช่น ระบุขนาดพื้นที่ที่ต้องการเช่า สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัสต์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (6.5) ฝ่ายบริหารทรัสต์สิน โดยความเห็นชอบของกรรมการผู้จัดการหรือผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าเพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (6.6) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะตรวจสอบระบบควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัสต์สิน (Repair and Maintenance) และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม

ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือ
ปรับเปลี่ยนภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน
(Capital Expenditures) เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนแปลงแทน

ทั้งนี้ ในการตรวจสอบระบบควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายดังกล่าว ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
อาจดำเนินการควบคุมในลักษณะก่อนการอนุมัติ (Pre-Approve) หรือหลังการตรวจสอบ
(Post-Audit) ก็ได้ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของขนาดรายการแต่ละรายการไป

(6.7) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง
ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป
ความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือ
ชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

(6.8) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control)
ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในด้านดังต่อไปนี้

- ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะติดตาม และควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับค่าเช่าโดยครบถ้วน
- การจัดเก็บ ควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ
- การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน
และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุล
ระหว่างกัน เป็นต้น
- การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์
ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์

(6.9) ในกรณีที่สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าภาษีต่างๆ
หรือค่าเบี้ยประกันภัย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ แทนกองทรัสต์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
ตามที่กฎหมายกำหนด โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระ
ค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่า เป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส
(ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว (มิฉะนั้น
กองทรัสต์อาจต้องชำระเอง เพื่อไม่ให้กองทรัสต์เข้าข่ายกระทำผิดกฎหมายว่าด้วยภาษีหรือฝ่าฝืน
ข้อกำหนดของกองทรัสต์เกี่ยวกับการทำประกันวินาศภัย) และบริษัทฯ จะพิจารณาความจำเป็น
ในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้
ในระยะต่อไป

(6.10) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
และอาจเข้าไปสุ่มตรวจการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
ซึ่งอาจทำให้พบความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจได้

(6.11) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว (เช่น ให้เช่าอาคารแก่ผู้เช่ารายเดียว) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียวนั้น ซึ่งกองทรัสต์ได้รับคำตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดจากผู้เช่ารายนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ในระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ที่อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ
- ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยอาศัยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น
 - กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางหลักประกันการเช่าในจำนวนที่เพียงพอและหลักประกันการเช่าดังกล่าวต้องเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถเรียกบังคับหลักประกันได้ทันที โดยกองทรัสต์ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนที่จะบังคับหลักประกันนั้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งวางเป็นหลักประกันมีข้อกำหนดตามกฎหมายให้ต้องมีการฟ้องบังคับหลักประกันก่อน บริษัทฯ ต้องเปิดเผยความเสี่ยงเกี่ยวกับขั้นตอนระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการบังคับหลักประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
 - กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนในกรณีที่ผู้เช่ามีแผนชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ และเพื่อให้การเปลี่ยนผู้รับเงินค่าเช่ากระทำได้โดยสะดวก ฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจให้ผู้เช่ากำหนดในสัญญาให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงหรือปลายทางไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่ามีแผนชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ และฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องติดตามให้มีการดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าปลายทางรับทราบและยินยอมที่จะจ่ายค่าเช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์แทนการจ่ายให้แก่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ด้วย
 - กำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่า เช่น กำหนดให้ผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง ต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า ซึ่งมีทรัสต์ของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับว่าจ้างจากผู้เช่า ยังคงมีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง

- กำหนดเงื่อนไขให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดียวนั้นได้ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด อาทิ ไม่ชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี เป็นต้น

- (6.12) ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้เช่ารายนั้นนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์โดยผู้เช่ามีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกเข้ามาบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะมีระบบในการติดตามควบคุมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าได้ทำหน้าที่ในการควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้หรือมีการใช้จ่ายที่เกินความจำเป็น (โดยเฉพาะกรณีที่ผู้เช่ากำหนดค่าเช่าบางส่วนอยู่ในรูป Profit Sharing หรือส่วนแบ่งกำไรจากการปล่อยเช่า) รวมทั้งผู้เช่ามีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (6.13) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประชุมหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินนำเสนอผลการประเมินของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์พร้อมทั้งแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาให้คณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณารับทราบ

9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1,578.304 บาท

การคำนวณค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value “TAV”) ทั้งนี้ โดยมีจำนวนไม่ต่ำกว่าปีละ 10.00 ล้านบาทสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

- ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) : อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
- ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee) : ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
1	งบการเงินของกองทรัสต์	
1.1	งบการเงินรายไตรมาส (ฉบับสอบทาน)	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส
	รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลเกี่ยวกับเหตุการณ์ที่ปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดของกองทรัสต์มีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ)	ส่งพร้อมงบการเงิน
1.2	งบการเงินประจำปีบัญชี (ฉบับตรวจสอบ)	ภายในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งดังนี้ ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ในกรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 (สี่)
	รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลเกี่ยวกับเหตุการณ์ที่ปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดของกองทรัสต์มีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ)	ส่งพร้อมงบการเงิน
2	รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส
3	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)	ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
4	รายงานประจำปีของกองทรัสต์	ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี หมายเหตุ: การจัดส่งรายงานประจำปีให้จัดส่งพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
5	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า
6	รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า ในวันที่กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
7	รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	เปิดเผยต่อโดยไม่ชักช้า ในวันที่กองทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้ว
8	หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	เปิดเผยวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือ

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์
		หน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต่อตลาดหลักทรัพย์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน หน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิดังกล่าว
9	รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จัดส่งเอกสารให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์นั้น

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- (2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้
 - เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
 - ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติ

ในเรื่องนั้น และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าตามระยะเวลาดังนี้

- (1) ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือ
 - (2) ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจาก (1)
- ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือ การจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

กรณีมีการประกาศหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ
กรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถมีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 240,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ หรือ Out-of-Pocket)

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจอยู่ภายใต้กรอบของธรรมาภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างสมดุลทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทตั้งมั่นที่จะดำรงตนใหญ่ เป็นบริษัทที่เป็นแบบอย่างที่ดีของสังคม (Good Corporate Citizen) ในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และสามารถบริหาร กิจการให้เติบโตอย่างมั่นคงและเป็นที่ยอมรับในสังคม บนพื้นฐานของจริยธรรม และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้ง สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงผลกระทบในการดำเนินธุรกิจที่มีต่อผู้ที่มีส่วน เกี่ยวข้องของบริษัทในทุกด้าน

บริษัทได้กำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

- นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องด้วยความสุจริต เป็นธรรม โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ และสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทจะคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย รวมถึงมีการแบ่งปันผลประโยชน์อย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

- นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทมีนโยบายดำเนินธุรกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) ภายใต้หลักพื้นฐานทางจริยธรรม เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาเป็นแนวทาง เพื่อรักษาคุณภาพของการดำเนินงาน ทั้งทางด้าน เศรษฐกิจ ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม อันจะนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจที่ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน

- นโยบายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย

ระเบียบ และข้อบังคับ บริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติ ตามจรรยาบรรณธุรกิจที่เป็นสากล โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามให้อยู่ในกรอบ ของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือ หรือกระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- นโยบายการส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับในองค์กรใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสมและเพียงพอ และเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงสื่อสาร ให้ความรู้ สนับสนุนและสร้างจิตสำนึกแก่พนักงาน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในการบริหารการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร

2) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมีนโยบายมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้า (ซึ่งมีฐานะเป็นผู้บริโภคคนหนึ่ง) ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือ ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

3) นโยบายต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชัน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันการให้/รับสินบน แก่/จาก เจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน เช่น บุคลากรของบริษัทต่างๆ ที่มีธุรกรรมร่วมกับบริษัท ทั้งทางตรง และทางอ้อมเพื่อให้ได้มาหรือ คงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน นโยบายต่อต้านการให้สินบน และการคอร์รัปชันฉบับนี้ได้กำหนดเกณฑ์และแนว ปฏิบัติในการต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชัน ของบริษัทโดยครอบคลุม ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. บริษัท มีนโยบายต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันอย่างสิ้นเชิง (Zero-Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตาม กฎหมาย ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันในประเทศไทย บริษัท จะไม่เข้าไปมีส่วนร่วม ในการให้สินบนและการคอร์รัปชัน ทั้งทางตรงและทางอ้อม และมุ่งมั่นที่จะนำ ระบบที่มีประสิทธิภาพ มาใช้ในการต่อต้าน การให้สินบน และการคอร์รัปชัน

2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้เงินหรือสิ่งของ การรับเงินหรือ สิ่งของ การเลี้ยงรับรอง เงินเรียไร เงินบริจาค และผลประโยชน์อื่นใด ต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐ และเอกชน เช่น บุคลากรของ บริษัทต่างๆ ที่มีธุรกรรมร่วมกับบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มา หรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการ แข่งขัน

3. ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ดำเนินการหรือยอมรับหรือให้การสนับสนุน การทุจริตคอร์รัปชันใน ทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม ที่เกี่ยวข้องการให้บริการต่างๆของบริษัท เพื่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และกำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนประเมิน และ ทบทวนแนวทางการปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างสม่ำเสมอ

4. จัดโครงสร้างการบริหารงานให้มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเหมาะสมระหว่างฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายจัดการ และ ฝ่ายตรวจสอบ เพื่อไม่เปิดโอกาสให้มีการใช้อำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ

5. จัดให้มีกลไกการรายงานสถานะการเงินที่ถูกต้องและโปร่งใส

6. จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้าน การทุจริตของบริษัท

7. ให้การสนับสนุนและร่วมมือกับองค์กรภาครัฐ เอกชน และหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงทุกภาคส่วน ของสังคมไทย เพื่อ จุดมุ่งหมายในการลดคอร์รัปชัน และยกระดับการพัฒนาประเทศ

8. ส่งเสริมให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติ เพื่อให้การส่งเสริม ให้มีการสื่อสาร รายงาน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำที่อาจเข้าข่ายเป็นการทุจริต หรือคอร์รัปชัน และกำหนดมาตรการ คัดกรองผู้สื่อสาร รายงาน หรือแจ้งเบาะแสดังกล่าว ไม่ให้ถูกลงโทษ ถูกโยกย้ายหน้าที่การงานที่ไม่เป็นธรรม หรือถูก กลั่นแกล้งด้วยประการใดๆ ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดช่องทาง ให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสด ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการ ทุจริต หรือการกระทำใด อันไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของบริษัท โดยตรงต่อประธานกรรมการตรวจสอบ และฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงาน หลักทรัพย์

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยงมีหน้าที่และพันธกิจในการตรวจสอบ ติดตาม ควบคุมดูแล และประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ และการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบมาตรฐาน การปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แต่ละฝ่ายงานจะมีหน้าที่ความรับผิดชอบตามระบบงานหลักต่างๆ ที่บริษัทกำหนดขึ้น ซึ่งระบบงานบางส่วน จะถูกมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายงาน (Outsourced Service Provider) ภายนอก ตามที่ระบุไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตาม การมอบหมายงานนั้นเป็นการมอบหมายการทำงานเพื่อประสิทธิภาพเท่านั้น แต่หน้าที่และความรับผิดชอบ จะยังเป็นของฝ่ายงานของบริษัทฯ ดังนั้น จึงต้องมีระบบการควบคุมดูแลและตรวจสอบคุณภาพของงานที่มอบหมาย ให้กับผู้รับมอบหมายงาน ซึ่งกำหนดไว้ในคู่มือปฏิบัติงานฉบับนี้เช่นกัน นอกจากนี้ แม้ระบบงานตามที่กล่าวมาข้างต้น มีฝ่ายงานหลักดูแลรับผิดชอบอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ การพิจารณา งบประมาณของกองทรัสต์ การพิจารณาจ่ายเงินปันผล มีความจำเป็นที่จะต้องผ่านการอนุมัติของที่ประชุมคณะผู้บริหาร (Management Committee) หรือคณะกรรมการบริษัทตามลำดับความสำคัญ (แล้วแต่กรณี)

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

12.1 รุกรรณรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

	ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1.	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์

12.1.2 รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
ผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ แต่งตั้งบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภท คลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า เป็นอย่างดี	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บในปีแรกไม่เกินร้อยละ 0.285 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และหลังจากนั้นไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรก และมีเพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน 2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) : อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ยกเว้นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรก) 2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee) : ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งทั้ง

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			อัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

12.1.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ในกรณีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3) และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

12.2.1 รายชื่อทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

	ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	การประกอบธุรกิจและความสัมพันธ์
1.	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET”)	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
2.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยธนาคารกสิกรไทยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ KASSET

12.2.2 รายละเอียดธุรกรรมการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
KASSET	KASSET ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	KASSET มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย KASSET มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	KASSET จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาสินทรัพย์ โดยคิดเป็น - อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.35 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ 5 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ตามในกรณีที่กองทรัสต์มีได้มาหรือการจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชีค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (out-of-pocket) เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของหน่วยงานรัฐ ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น และ - เพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อวางตู้ ATM	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคา	ในการเข้าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่า

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
	จำนวน 1 เครื่อง โดยสัญญาบริการพื้นที่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยมีค่าบริการเท่ากับประมาณ 8,000 บาทต่อเดือน และค่าบริการตลอดอายุสัญญาประมาณ 96,000 บาท	โดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่

12.2.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ระหว่างของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์หรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการที่ทรัสต์เรียกเก็บค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินประจำปี 2564 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชยานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบการเงินของกองทรัสต์ ปี 2564

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: บาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2564 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,458,616,098
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	124,066,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27,424,114
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	36,565
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5,213,279
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	723,248
สินทรัพย์อื่น	5,397,715
รวมสินทรัพย์	3,621,477,019
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,960,999
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,612,114
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80,911,491
หนี้สินตามสัญญาเช่า	451,627,015
หนี้สินอื่น	26,193,485
รวมหนี้สิน	574,305,103
สินทรัพย์สุทธิ:	

หน่วย: บาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2564 (ตรวจสอบ)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,015,000,000
กำไรสะสม	32,171,916
สินทรัพย์สุทธิ	3,047,171,916

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: บาท

งบกำไรขาดทุน	ปี 2564 (ตรวจสอบ)
รายได้	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	39,764,114
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ	5,397,209
รายได้ดอกเบี้ย	131,838
รายได้อื่น	3,500
รวมรายได้	45,296,662
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,578,304
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,384,478
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	156,951
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2,680,010
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	240,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3,293,096
ค่าใช้จ่ายอื่น	297,999
ต้นทุนทางการเงิน	3,493,908
รวมค่าใช้จ่าย	13,124,746
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	32,171,916
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32,171,916

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสด

หน่วย: บาท

งบกระแสเงินสด	ปี 2564 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32,171,916
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3,010,482,991)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(124,066,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(36,565)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(5,213,279)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(723,248)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(5,397,715)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,960,999
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,612,114
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80,911,491
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	26,193,485
ดอกเบี้ยจ่าย	3,493,908
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,987,575,886)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,015,000,000
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,015,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	27,424,114
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	27,424,114

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 45.29 ล้านบาท และในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 13.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 28.98 จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 32.17 ล้านบาท

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 45.29 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 39.76 ล้านบาท รายได้ชุดเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำกร 5.39 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 0.13 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของรายได้ของกองทรัสต์ดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	39,764,114	87.79
รายได้ชุดเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำกร	5,397,209	11.92
รายได้ดอกเบี้ย	131,838	0.29
รายได้อื่น	3,500	0.01
รวมรายได้	45,296,662	100.00

(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 13.12 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน 3.49 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 3.29 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 2.68 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,578,304	12.03
ค่าธรรมเนียมทราสต์	1,384,478	10.55
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	156,951	1.20
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2,680,010	20.42
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	240,000	1.83
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3,293,096	25.09
ค่าใช้จ่ายอื่น	297,999	2.27
ต้นทุนทางการเงิน	3,493,908	26.62
รวมค่าใช้จ่าย	13,124,746	100.00

(3) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 32.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.02 ของรายได้รวม

(4) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,621.48 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,458.62 บาท คิดเป็นร้อยละ 95.50 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนใน 1) สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงาน 3 โครงการ คือ โครงการ ริช แอสเซ็ท, โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ ฮับ และ 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคอมมูนิตีมอลล์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ ซึ่งสินทรัพย์ประกอบด้วย

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,458,616,098	95.50
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	124,066,000	3.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27,424,114	0.76
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	36,565	0.00
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5,213,279	0.14
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	723,248	0.02
สินทรัพย์อื่น	5,397,715	0.15
รวมสินทรัพย์	3,621,477,019	100.00

(5) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 574.31 ล้านบาท โดยหลักเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) จำนวน 451.63.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.64 ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คำนวณตามมาตรฐานบัญชี และเงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 80.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.09 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำค่าเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,960,999	1.73
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5,612,114	0.98
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80,911,491	14.09
หนี้สินตามสัญญาเช่า	451,627,015	78.64
หนี้สินอื่น	26,193,485	4.56
รวมหนี้สิน	574,305,103	100.00

(6) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,047.17 บาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3,015.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.94 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 32.17 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ สินทรัพย์สุทธิ รวม (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015,000,000	98.94
กำไรสะสม	32,171,916	1.06
สินทรัพย์สุทธิ	3,047,171,916	100.00

(7) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 27.42 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,987.58 ล้านบาท และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,015.00 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของงบกระแสเงินสดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	-2,987,575,886
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,015,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	27,424,114
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	27,424,114

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2565 กองยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาคคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ในช่วงร้อยละ 3.5 ถึง ร้อยละ 4.5 ต่อปี โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและภาคการผลิตตามสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีแนวโน้มคลี่คลายลงตามลำดับ (2) การฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ของภาคท่องเที่ยวระหว่างประเทศภายใต้ต้นนโยบายการเปิดประเทศของภาครัฐ (3) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการส่งออกสินค้า (4) การขับเคลื่อนจากการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ และ (5) ฐานการขยายตัวที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐฯ จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.3 และร้อยละ 4.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไป เฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 ถึง 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.0 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ได้แก่ 1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส 2) เงื่อนไขด้านฐานะทางการเงินของภาครัฐครัวเรือนและธุรกิจ 3) แรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของภาคการส่งออก และการผลิตภาคอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยง และ 4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก ที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจและเสถียรภาพเศรษฐกิจไทย

จากปัจจัยข้างต้น เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างชัดเจนต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดคลี่คลายและการกระจายวัคซีนครอบคลุมมากขึ้นต่อเนื่องประกอบกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมตามการฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังมีแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งจากการเบิกจ่ายของภาครัฐและกรอบการใช้จ่ายภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ เพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการร่วมมือกันวางแผนพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีการบริการอย่างครบวงจร และมีการดำเนินการเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายปัจจุบันและผู้มีโอกาสดำเนินการเป็นผู้เช่า รวมถึงแผนการเพื่อรองรับปัจจัยต่าง ๆ ที่ไม่แน่นอนและเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

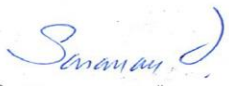
สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

9 กุมภาพันธ์ 2565

KAsset Contact Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ


หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

จากการพิจารณาและใช้ดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบที่ต้องนำมาสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

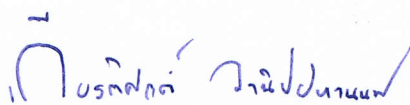
ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



SP Audit Co., Ltd.

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด



(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	3,458,616,097.67
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	124,066,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	27,424,114.30
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ		5,213,278.68
จากดอกเบี้ย		36,565.10
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		723,248.03
สินทรัพย์อื่น	13	5,397,715.35
รวมสินทรัพย์		<u>3,621,477,019.13</u>
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	9,960,998.67
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		5,612,114.02
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		80,911,490.65
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8	451,627,014.81
หนี้สินอื่น	13	26,193,485.00
รวมหนี้สิน		<u>574,305,103.15</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>3,047,171,915.98</u></u>
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		3,015,000,000.00
กำไรสะสม	9	32,171,915.98
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>3,047,171,915.98</u></u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1067
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		301,500,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
โครงการวิช แอสเซ็ท				
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน		685,500,000.00		
พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ชุมิต				
		685,500,000.00	685,500,000.00	19.13
โครงการเอสที บางบ่อ				
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ				
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน		558,000,000.00		
พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ชุมิต				
		558,000,000.00	558,000,000.00	15.58
โครงการเอสที บางปะอิน				
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา				
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ชุมิต		699,000,000.00		
และห้องเย็น จำนวน 1 ชุมิต				
		699,000,000.00	699,000,000.00	19.51
โครงการซัมเมอร์ฮับ				
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร		416,970,000.00		
และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค				
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน		292,483,186.67		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์		28,037.38		
		709,481,224.05	709,481,224.05	19.80
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์				
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์		650,770,000.00		
จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค				
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน		155,649,920.35		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์		214,953.27		
		806,634,873.62	806,634,873.62	22.52
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		3,458,616,097.67	3,458,616,097.67	96.54

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินฝากประจำ				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	11 ก.พ. 2565	82,066,000.00	82,066,000.00	2.29
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	13 มี.ค. 2565	27,000,000.00	27,000,000.00	0.75
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9 มิ.ย. 2565	15,000,000.00	15,000,000.00	0.42
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		124,066,000.00	124,066,000.00	3.46
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		3,582,682,097.67	3,582,682,097.67	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เติปียเอสที มิกซ์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		39,764,114.01
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	13	5,397,208.78
รายได้ดอกเบี้ย		131,838.43
รายได้อื่น		3,500.35
รวมรายได้		45,296,661.57
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	10, 13	1,578,304.42
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10, 13	1,384,477.57
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	156,951.14
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 13	2,680,009.61
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		240,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	12	3,293,095.62
ค่าใช้จ่ายอื่น		297,999.44
ต้นทุนทางการเงิน		3,493,907.79
รวมค่าใช้จ่าย		13,124,745.59
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		32,171,915.98
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		32,171,915.98

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มี.กซ์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	32,171,915.98
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	32,171,915.98
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด	
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างงวด	3,015,000,000.00
การเพิ่มขึ้นสุทธิของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015,000,000.00
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	3,047,171,915.98
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	3,047,171,915.98

(หน่วย : หน่วย)

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์	
(มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)	
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นงวด	-
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างงวด	301,500,000.00
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด	301,500,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32,171,915.98
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3,010,482,990.65)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(124,066,000.00)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(36,565.10)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(5,213,278.68)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(723,248.03)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(5,397,715.35)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,960,998.67
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,612,114.02
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80,911,490.65
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	26,193,485.00
ดอกเบี้ยจ่าย	3,493,907.79
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,987,575,885.70)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,015,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,015,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	27,424,114.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	27,424,114.30

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีเงินทุนจำนวน 3,015 ล้านบาท (แบ่งเป็น 301.50 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน และนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หากมี) ไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า การให้เช่าพื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า หรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

บริษัท เคทีพีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และบริษัท ริช แอสเซท เซ็นเตอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการริช แอสเซท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการชมเมอร์ฮับ และโครงการชมเมอร์ฮิลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 28.05

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่อง que แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้เช่าสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กองทรัสต์จัดรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เมื่อจำหน่ายหรือเลิกเช่าสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่จัดรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดรายการ

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ

4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ในฐานะผู้เช่า

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการปรับสภาพสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์

การวัดมูลค่าในภายหลัง

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.5 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะรับรู้เป็นรายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

4.7 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4.8 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

ยอดคงเหลือต้นงวด	-
<u>บวก</u> ลงทุนในระหว่างงวด	3,010,482,990.65
<u>บวก</u> สิทธิประโยชน์การใช้	448,133,107.02
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>3,458,616,097.67</u>

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและ/หรือเช่าช่วงที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

โครงการ	ประเภท	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่เช่า อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)	รูปแบบการลงทุน	ระยะเวลาการ ลงทุนสิ้นสุด
	ทรัพย์สิน				
โครงการริช แอสเซ็ท	คลังสินค้า/ โรงงาน	30-1-35.4	40,385.67	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594
โครงการเอสที บางป่อ	คลังสินค้า/ โรงงาน	41-1-94.3	37,656.00	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594
โครงการเอสที บางปะอิน	คลังสินค้า	40-3-9	43,578.00	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594
โครงการซัมเมอร์ฮับ	สำนักงาน	1-1-31	5,147.36	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ใน อุปกรณ์ต่างๆ และมีค้ำประกันในการ ต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	คอมมูนิตี้มอลล์	2-1-98	5,138.45	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ใน อุปกรณ์ต่างๆ และมีค้ำประกันในการ ต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายได้ค่าเช่าและบริการ	39,764,114.01
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าระหว่างงวด	3,293,095.62

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ภายใน 1 ปี	215.61
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	423.19
เกิน 5 ปี	233.91

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

ยอดคงเหลือต้นงวด	-
ซื้อ	124,066,000.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	124,066,000.00

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

<u>ธนาคาร</u>	เงินสด (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
ประเภทออมทรัพย์	23,227,114.30	0.20
ประเภทกระแสรายวัน	4,197,000.00	-
รวม	27,424,114.30	

8. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	448,133,107.02
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยในระหว่างงวด	3,493,907.79
ยอดคงเหลือปลายงวด	451,627,014.81

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	ไม่เกิน 1 ปี	เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	เกิน 5 ปี
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	12,771,807.06	50,625,000.00	1,085,416,270.00
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(24,135,980.83)	(103,563,673.13)	(569,486,408.29)
สุทธิ	(11,364,173.77)	(52,938,673.13)	515,929,861.71

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	3,493,907.79

9. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)
ยอดคงเหลือต้นปี	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	32,171,915.98
ยอดคงเหลือปลายงวด	32,171,915.98

10. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

<u>ค่าใช้จ่าย</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรีดี	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว	

11. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีกำหนดสามปี และจะต่ออายุได้อีกคราวละสามปี โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- (3) ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
 - สำหรับผู้เช่ารายใหม่จะได้รับค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี
 - สำหรับผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาจะได้รับค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ

12. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ซึ่งจะตัดจ่ายจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าว สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

นโยบายการกำหนดราคา

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,578,304.42	ตามที่ระบุในสัญญา
--------------------------------	--------------	-------------------

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,384,477.57	ตามที่ระบุในสัญญา
--------------------	--------------	-------------------

บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

รายได้เช็คตามสัญญาตกลงกระทำการ	1,583,697.82	ตามที่ระบุในสัญญา
--------------------------------	--------------	-------------------

ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	146,280.00	ตามที่ระบุในสัญญา
----------------------------------	------------	-------------------

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,992,519.00	ตามที่ระบุในสัญญา
-----------------------------------	--------------	-------------------

บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด

รายได้เช็คตามสัญญาตกลงกระทำการ	1,879,278.36	ตามที่ระบุในสัญญา
--------------------------------	--------------	-------------------

บริษัท เอสที อับ จำกัด

รายได้เช็คตามสัญญาตกลงกระทำการ	1,227,565.92	ตามที่ระบุในสัญญา
--------------------------------	--------------	-------------------

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : บาท)

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,621,173.09
--	--------------

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,422,081.66
----------------------------	--------------

(หน่วย : บาท)

บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

ลูกหนี้รายได้ซึ่งเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	1,583,697.82
เงินประกันตามสัญญากระทำการ	15,000,000.00
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	2,046,638.22
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	332,226.27

บริษัท เอสที อิลล์ จำกัด

ลูกหนี้รายได้ซึ่งเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	1,879,278.36
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,042,420.98

บริษัท เอสที ฮับ จำกัด

ลูกหนี้รายได้ซึ่งเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	1,227,565.92
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	591,819.06

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 3,582.68 ล้านบาท โดยคิดเป็น อัตราร้อยละ 117.92 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด

15. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย และค่าบริการทำความสะอาด อัตราค่าบริการเดือนละ 0.64 ล้านบาท

16. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

17. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหารราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,458,616,097.67	3,458,616,097.67
เงินฝากประจำ	-	124,066,000.00	-	124,066,000.00

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4.1
- เงินฝากประจำประมาณมูลค่ายุติธรรมของโดยใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

18. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	124,066,000.00	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	23,227,114.30	4,197,000.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ	-	-	5,213,278.68
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	36,565.10
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	9,960,998.67
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	5,612,114.02
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	-	-	80,911,490.65

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ ทั้งนี้ ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เคทีบีเอสทีริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ศูนย์รับฝากข้อมูล ของโครงการ Interlink Data Center ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่อง โดยใช้แหล่งเงินทุนเงินกู้ระยะยาวเพิ่มเติม ทั้งนี้ ทรัสต์อยู่ระหว่างการพิจารณาการเข้าลงทุนดังกล่าว

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เคทีบีเอสทีริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1039 บาท

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เคทีบีเอสที มีกซ์

ผู้จัดการกองทรัสต์



ทรัสต์

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

